

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Annika Carlson | Vice ordförande |
| Maria Kristina Hansson | Ledamot |
| Erik Christofer Mattsson | Ledamot |
| Jessica Madelene Sandbacka | Ledamot |
| Nils Daniel Sandberg | Ledamot |
| Dennis Christian Billy Andersson | Suppleant |
| Stefan Berth Lindblom | Suppleant |
| Olle Björn Håkan Lundbäck | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Christian Billy Andersson, Annika Carlson, Maria Kristina Hansson, Stefan Berth Lindblom, Olle Björn Håkan Lundbäck, Erik Christofer Mattsson, Jessica Madelene Sandbacka och Nils Daniel Sandberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



Revisor

Tobias Andersson Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Tommy Johansson
Susanna Mjörning Sammankallande
Claes Palmgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Älta 35:426 | 2016 | Nacka |
| Älta 35:101 | 2016 | Nacka |

Fullvärdesförsäkring finns via Gjenedige.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

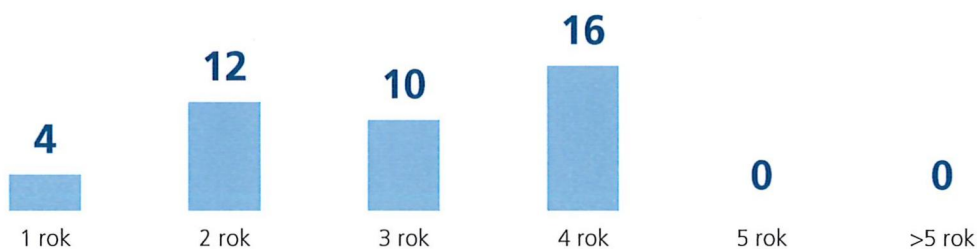
Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 140 m², varav 3 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Tvättstuga
Cykelförråd

Kommentar

I hus G, Buxbomsvägen 12
I hus G, Buxbomsvägen 12
I hus H, Buxbomsvägen 14

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-04-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År |
|---|------|
| Stampsolning | 2021 |
| Trädgårdsarbete rensning av land och gräsklippning | 2021 |
| OVK | 2022 |
| Trädgårdsarbete | 2022 |
| Trädgårdsarbete | 2024 |
| OVK | 2025 |
| Målning parkeringsrutor | 2025 |
| Trädgårdsarbete | 2025 |
| Stampsolning | 2025 |
| Strykning fönster, balkongdörrar | 2025 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Fastighetsskötsel | NKG Tryggfastighet AB |
| Städning | Aina's Eco-Cleaning AB |
| Bredband, TV, telefoni | Telia Sverige AB |
| El | Nacka Energi AB |
| Vatten och sophämtning | Nacka vatten och avfall AB |
| Hissbesiktning | Hissbesiktningar i Sverige AB |
| Ekonomisk förvaltning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Trädgårdsskötsel och snöröjning | Plantera Med Mera i Stockholm AB |
| Hissar skötsel | Otis AB |
| Ms Trädgård | Snöröjning |
| Etk Service AB | Värmepumpar |

2

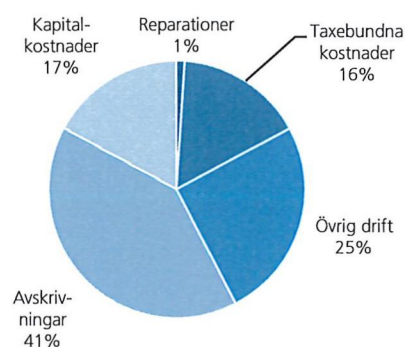
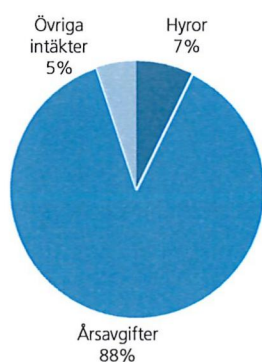
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och föreningen har en bra likviditet. På grund av det låga ränteläget finns inga planer på att höja avgifterna inom de närmsta åren. Nästa ränteförfallodag för ett av våra lån är 2022.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 388 227 | 2 207 598 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 632 436 | 2 690 010 |
| Finansiella intäkter | 68 | 29 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 96 348 |
| | 2 632 504 | 2 786 387 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 475 882 | 1 398 361 |
| Finansiella kostnader | 593 205 | 619 474 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 11 898 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 197 000 | 197 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 51 831 | 390 922 |
| | 2 329 816 | 2 605 757 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 690 916 | 2 388 227 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 302 688 | 180 630 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

R

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandbesiktning har genomförts under året. Föreningen är nu uppkopplade till Blåljus för lättare åtkomst för polis, brandkår och ambulans.

Under året har nytt avtal tecknats för snöröjning samt under början av 2021 har det tecknats nytt städavtal avseende trapphusen.

Trädgårdsgruppen tillsammans med ny trädgårdsentreprenör kommer under våren 2021 att se över trädgårdgårdarna.

Styrelsen ser över möjligheten att sätta upp om solceller och laddstolpar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 735 | 732 | 718 | 538 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 12 333 | 12 396 | 12 459 | 12 516 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 100 | 158 | 143 | 69 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 52 | 83 | 23 | 28 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 189 | 197 | 178 | 119 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 75 | 75 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -848 | -739 | -381 | -417 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 632 | 2 625 | 2 589 | 1 935 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 140 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 93 610 000 | 0 | 0 | 93 610 000 |
| Upplåtelseavgifter | 29 640 000 | 0 | 0 | 29 640 000 |
| Fond för yttre underhåll | 494 880 | 140 940 | 0 | 353 940 |
| S:a bundet eget kapital | 123 744 880 | 140 940 | 0 | 123 603 940 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 032 900 | -140 940 | -739 296 | -1 152 663 |
| Årets resultat | -848 083 | -848 083 | 739 296 | -739 296 |
| S:a ansamlad förlust | -2 880 982 | -989 023 | 0 | -1 891 960 |
| S:a eget kapital | 120 863 898 | -848 083 | 0 | 121 711 980 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -848 083 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 891 959 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -140 940 |
| summa balanserat resultat | -2 880 982 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -2 880 982 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

4

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 632 436 | 2 625 100 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 64 910 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 632 436 | 2 690 010 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -1 176 767 | -1 062 388 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -238 037 | -289 477 |
| Personalkostnader | Not 6 | -61 078 | -46 496 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 411 500 | -1 411 500 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 887 382 | -2 809 861 |

RÖRELSERESULTAT

-254 946 **-119 851**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 68 | 29 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -593 205 | -619 474 |
| Summa finansiella poster | | -593 137 | -619 445 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-848 083 **-739 296**

ÅRETS RESULTAT

-848 083 **-739 296**

✓

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,12 | 157 256 875 | 158 668 375 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 157 256 875 | 158 668 375 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 157 256 875 | 158 668 375 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 506 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 14 954 | 3 562 |
| Summa kortfristiga fordringar | 15 460 | 3 562 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 2 690 916 | 2 388 227 |
| Summa kassa och bank | 2 690 916 | 2 388 227 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 706 376 | 2 391 789 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 159 963 251 | 161 060 164 |



Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 123 250 000 | 123 250 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 494 880 | 353 940 |
| Summa bundet eget kapital | | 123 744 880 | 123 603 940 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 032 900 | -1 152 663 |
| Årets resultat | | -848 083 | -739 296 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 880 982 | -1 891 960 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 120 863 898 | 121 711 980 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 38 529 918 | 25 823 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 529 918 | 25 823 750 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 197 000 | 13 100 168 |
| Leverantörsskulder | | 47 137 | 62 186 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 325 298 | 362 080 |
| Summa kortfristiga skulder | | 569 435 | 13 524 434 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 159 963 251 | 161 060 164 |

✓

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 308 533 | 2 299 163 |
| Hyror parkering | 190 602 | 182 471 |
| Bredbandsintäkter | 116 424 | 116 424 |
| Gästlägenhet | 16 875 | 27 000 |
| Öresutjämning | 2 | 42 |
| | 2 632 436 | 2 625 100 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|----------|---------------|
| Övriga intäkter | 0 | 64 910 |
| | 0 | 64 910 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 53 997 | 50 224 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 7 789 | 7 621 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 83 124 | 66 503 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 55 206 | 1 397 |
| | Snöröjning/sandning | 44 601 | 130 356 |
| | Städning entreprenad | 138 010 | 25 072 |
| | Sotning | 863 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 53 785 | 0 |
| | Hissbesiktning | 4 900 | 4 750 |
| | Sophantering | 2 138 | 0 |
| | Gård | 20 028 | 0 |
| | Serviceavtal | 66 278 | 16 069 |
| | Förbrukningsmateriel | 14 064 | 9 457 |
| | | 544 783 | 311 449 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 5 495 | 0 |
| | VVS | 11 347 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 14 000 |
| | Ventilation | 1 088 | 21 103 |
| | Hiss | 11 412 | 868 |
| | Tak | 2 225 | 0 |
| | Garage/parkering | 6 596 | 0 |
| | | 38 163 | 35 971 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 314 017 | 497 267 |
| | Vatten | 163 734 | 259 250 |
| | Sophämtning/renhållning | 82 613 | 26 451 |
| | | 560 364 | 782 968 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 33 457 | 31 200 |
| | | 33 457 | 31 200 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 0 | -99 200 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 176 767 | 1 062 388 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 756 | 300 |
| | Tele- och datakommunikation | 117 349 | 117 400 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 71 785 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 7 650 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 250 | 13 000 |
| | Föreningskostnader | 2 391 | 2 901 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 461 |
| | Förvaltningsarvode | 58 610 | 59 233 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 1 838 | 9 188 |
| | Administration | 3 586 | 4 432 |
| | Konsultarvode | 37 250 | 0 |
| | Tidningar facklitteratur | 1 007 | 3 127 |
| | | 238 037 | 289 477 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 47 300 | 39 255 |
| | Sociala kostnader | 13 778 | 7 241 |
| | | 61 078 | 46 496 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 1 411 500 | 1 411 500 |
| | | 1 411 500 | 1 411 500 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 162 550 000 | 162 550 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 162 550 000 | 162 550 000 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 881 625 | -2 470 125 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 411 500 | -1 411 500 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -5 293 125 | -3 881 625 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 157 256 875 | 158 668 375 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 21 400 000 | 21 400 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 57 000 000 | 57 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 24 800 000 | 24 800 000 |
| | | 81 800 000 | 81 800 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 81 800 000 | 81 800 000 |
| | | 81 800 000 | 81 800 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 3 559 | 3 562 |
| | Fordringar | 11 395 | 0 |
| | | 14 954 | 3 562 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | Vid årets början | 353 940 | 213 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 140 940 | 140 940 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 494 880 | 353 940 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | Swedbank | 1,830 % | 12 920 566 | 12 986 238 | 2024-06-19 |
| | Swedbank | 1,031 % | 12 903 176 | 12 968 840 | 2025-03-25 |
| | Swedbank | 1,670 % | 12 903 176 | 12 968 840 | 2022-03-25 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 38 726 918 | 38 923 918 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -197 000 | -13 100 168 | |
| | | | 38 529 918 | 25 823 750 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 741 918 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 39 400 000 | 39 400 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|----------------|----------------|
| | Arvoden | 13 216 | 35 382 |
| | Sociala avgifter | 4 150 | 11 118 |
| | Ränta | 80 198 | 107 860 |
| | Avgifter och hyror | 227 734 | 207 720 |
| | | 325 298 | 362 080 |

| Not 14 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---|
| | Upphandling av nytt städbolag |
| | Upphandling av nytt bolag för trädgårdsarbete |

4

Styrelsens underskrifter

ÄLTA den 5 / 5 2021



Annika Carlson
Vice ordförande



Maria Kristina Hansson
Ledamot



Erik Christofer Mattsson
Ledamot



Jessica Madelene Sandbacka
Ledamot



Nils Daniel Sandberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2021
KPMG AB



Tobias Andersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund, org. nr 769630-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mispeln i Södra Hedvigslund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 maj 2021

KPMG AB

Tobias Andersson
Auktoriserad revisor