

Brf Vinodlaren



Årsredovisning 2020



13

Årsredovisning för
Brf Vinodlaren
769611-6644

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinodlaren 769611-6644 får härmed avge 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 fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vinodlaren 1 i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar adresserna Vinodlargatan 1 - 11, Sjöviksvägen 59 och Sjöviksbacken 2 - 6. Bostadsrättsföreningen Vinodlaren färdigställdes år 2007 och består av ett flerbostadshus. Marken innehas med äganderätt. Fastighetens värdeår är 2006.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinodlaren 1	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

[Handwritten signature]
JWP

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, samt 1 övernattninglägenhet som medlemmarna kan hyra och där även styrelsen har sina möten. Till föreningens hör även ett garage med 41 parkeringsplatser för bilar och 4 platser för MC vilka hyrs ut till medlemmar.

Föreningen håller medlemsbaserade register i form av lägenhetsförteckning, och pantregister samt avtal och handlingar för boendet, såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningen (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök	19 st
2 rum o kök	33 st
3 rum o kök	49 st
4 rum o kök	41 st
5 rum o kök	2 st

Total lägenhetsyta 11 469 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Fastighetsservice	57	2023-10-31
Skönhetssalong	58	2021-07-31
Heminredning	54	2022-10-31
Konsultverksamhet	33	2022-12-31
Restaurang	46	2022-01-31
Fotostudio	70	2021-09-30
Antenn Hi3G	-	2021-12-31

Total lokalyta 318 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband	A3
TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna service
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna service
VVS och ventilation	Wiab
Trädgårdskötsel	Trädgårdsprakt
Städning	Nagora städ
Entrémattor	Globen tvätten
Sophämtning hushåll	Stockholm vatten och avfall
Återvinning restavfall	Veolia

X JWP

Medlemsinformation

Föreningen hade 233 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under räkenskapsåret har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade 229 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift tas ut av köparen. Under 2020 har styrelsen godkänt 0 st andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut av medlem enligt föreningens stadgar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-24. På stämman deltog 74 medlemmar. Röstlängden fastställdes av stämman till 48 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning efter val på årsstämman 2020-06-24:

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Invald</u>	<u>Period</u>
Patrik Graff	Ledamot, ordförande	2020	2 år
Bert Jessen	Ledamot	2020	2 år
André Nazemi	Ledamot	2019	2 år
Anita Fagervall.	Ledamot	2019	2 år
Anders Bodén	Ledamot	2020	2 år
Frans Hansen	Suppleant	2020	1 år
Ebru Akan	Suppleant	2020	1 år
Göran Holmberg.	Suppleant	2020	1 år
Mikael Rosquist	Suppleant	2020	1 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är André Nazemi, Anita Fagervall, Frans Hansen, Ebru Akan, Mikael Rosquist och Göran Holmberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst 2 ledamöter i förening eller även styrelseledamot i förening med en styrelsesuppleant som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor har varit Margareta Kleberg på BDO i Mälardalen AB.
Medlemsrevisor har varit Jenny Wiklund Pasia, lgh 0673.

Valberedningen har utgjorts av Tomas Dahlgren (lgh 0191) och Louise Brandesten (lgh 0163).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året

2020:

Installation porttelefonisystem. Filterbyte har utförts i samtliga lägenheter. Stamspolning har utförts i hela fastigheten. Målning av golv i samtliga soprum. Byte fettavskiljare till lokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

JMP

Samfällighet Vinodlargatan tillsammans med Brf. Vingården

Föreningens samfällighet genererar ett överskott på cirka 200 000:-/år. Intäkterna består av parkeringsavgifter och utgifterna består av snöröjning, städning och underhåll av gatubelysning.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god.

Styrelsen har under året skrivit om lån till fördelaktig ränta och även amorterat 1 000 000 kr.

Fördelning intäkter och utgifter

Intäkter		Utgifter	
Årsavgifter: 81%		Drift & underhåll: 48%	
Garage 6%		Kapitalkostnad: 17%	
Lokaler: 12%		Avskrivningar: 30%	
Övrigt: 1%		Övrigt: 5%	
100%		100%	

Uppgift om ytor enligt taxeringsbesked:

11 469 kvm bostäder och 804 kvm lokaler och garage

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättyta	708	746	746	746
Hyra kr/kvm lokaler och garage	2 279	2 213	2 063	1 908
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	10 142	10 229	10 447	10 665
Lån Snittränta %	1,2	1,4	1,6	2,4

X
JWP

Brf Vinodlaren

769611-6444

sid 5(16)

Elkostnad kr/kvm totalyta:	19	22	21	19
Värmekostnad kr/kvm totalt:	87	89	94	84
Vattenkostnad kr/kvm totalyta:	20	18	19	17
Kapitalkostnad kr/kvm totalyta:	127	135	218	241

KOMP

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	10 025	10 413	10 254	10 133
Resultat efter fin. poster (tkr)	792	1 074	602	138
Soliditet (%)	72,5%	72,2%	71,7%	71,3%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 531 000	193 999 000	4 655 408	-2 562 757	1 073 882	309 696 533
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			425 500	-425 500		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				1 073 882	-1 073 882	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					792 002	792 002
Belopp vid årets utgång	112 531 000	193 999 000	5 080 408	-1 913 875	792 002	310 488 535

J. Omer

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 913 875
Årets resultat	<u>792 002</u>
Totalt	-1 121 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll	425 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-1 546 873</u>
Totalt	-1 121 873

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



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	10 024 845	10 413 261
Övriga rörelseintäkter	3	4 451	1 014 898
Summa rörelseintäkter		10 029 296	11 428 159
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 456 019	-5 606 330
Övriga externa kostnader	5	-171 802	-47 183
Personalkostnader och arvoden	6	-274 411	-268 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 772 000	-2 772 000
Summa rörelsekostnader		-7 674 232	-8 693 662
Rörelseresultat		2 355 064	2 734 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 563 598	-1 660 688
Summa finansiella poster		-1 563 063	-1 660 616
Resultat efter finansiella poster		792 001	1 073 881
Resultat före skatt		792 001	1 073 881
Årets resultat		792 002	1 073 882

X JWP

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	7	419 707 145	422 479 145
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		419 707 145	422 479 145
Summa anläggningstillgångar		419 707 145	422 479 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 575	10 575
Övriga fordringar		8 473 382	5 814 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 017	192 975
Summa kortfristiga fordringar		8 700 974	6 017 553
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		127 224	127 224
Summa kassa och bank		127 224	127 224
Summa omsättningstillgångar		8 828 198	6 144 777
SUMMA TILLGÅNGAR		428 535 343	428 623 922

X OWP

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		306 530 000	306 530 000
Fond för yttre underhåll		5 080 408	4 655 408
Summa bundet eget kapital		311 610 408	311 185 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 913 875	-2 562 757
Årets resultat		792 002	1 073 882
Summa fritt eget kapital		-1 121 873	-1 488 875
Summa eget kapital		310 488 535	309 696 533
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	102 317 159	117 317 159
Summa långfristiga skulder		102 317 159	117 317 159
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	14 000 000	-
Leverantörsskulder		413 218	267 839
Skatteskulder		26 831	114 033
Övriga skulder		161 824	158 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 127 776	1 070 104
Summa kortfristiga skulder		15 729 649	1 610 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 535 343	428 623 922

X
AMB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

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.

X OMP

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	8 128 244	8 556 045
Hyror	1 832 289	1 741 571
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 675	21 269
Övriga hyresintäkter	39 637	94 376
	10 024 845	10 413 261

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	1 009 763
Övrigt	4 451	5 135
Summa	4 451	1 014 898

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	90 726	87 114
Städning	407 706	404 995
Tillsyn, besiktning, kontroller	166 667	438 538
Trädgårdsskötsel	63 088	89 229
Snöröjning	35 006	67 605
Sotning	1 069	-
Reparationer	360 178	1 349 179
El	228 999	269 822
Uppvärmning	1 068 170	1 097 265
Vatten	240 767	222 720
Sophämtning	237 416	207 828
Försäkringspremie	182 847	167 883
Fastighetsavgift bostäder	205 776	198 288
Fastighetsskatt lokaler	119 540	119 540
Övriga fastighetskostnader	51 894	67 669
Kabel-tv/Bredband/IT	344 081	456 772
Förvaltningsarvode ekonomi	196 168	191 798
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	584	1 722
Panter och överlåtelse	33 701	20 228
Övriga externa tjänster	13 602	13 026
	4 047 985	5 471 221
Underhåll		
Installationer	111 220	-
Stambyte	101 823	-
Lås	176 991	-
Tak	-	135 109
Parkeringsplatser	18 000	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 456 019	5 606 330

X

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	17 224	11 429
Konsultarvode	105 544	585
Revisionarvode	49 034	35 169
Summa	171 802	47 183

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	212 842	204 747
Sociala kostnader	61 569	63 402
	274 411	268 149

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	280 000 000	280 000 000
-Ombyggnad	234 720	234 720
-Mark	163 000 000	163 000 000
	443 234 720	443 234 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 755 575	-17 983 575
-Årets avskrivning enligt plan	-2 772 000	-2 772 000
	-23 527 575	-20 755 575
Redovisat värde vid årets slut	419 707 145	422 479 145
Taxeringsvärde		
Byggnader	203 600 000	203 600 000
Mark	149 354 000	149 354 000
	352 954 000	352 954 000
Bostäder	341 000 000	341 000 000
Lokaler	11 954 000	11 954 000
	352 954 000	352 954 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 500	27 500
	27 500	27 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 500	-27 500
	-27 500	-27 500
Redovisat värde vid årets slut	-	-

X JWP

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	127 224	127 224
Summa	127 224	127 224

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2022-10-25	1,42%	6 942 238		6 942 238
Swedbank	2022-10-25	1,42%	9 918 767		9 918 767
Swedbank	2023-09-25	1,37%	25 456 154		25 456 154
Swedbank	2025-12-22	0,69%	12 500 000	-1 000 000	13 500 000
Swedbank	2021-04-23	1,50%	14 000 000		14 000 000
Swedbank	2025-06-04	0,92%	7 500 000		7 500 000
Swedbank	2025-04-25	1,03%	10 500 000		10 500 000
Swedbank	2022-09-23	1,20%	15 000 000		15 000 000
Swedbank	2024-02-23	1,14%	14 500 000		14 500 000
			116 317 159		117 317 159
Kortfristig del av långfristig skuld			14 000 000		
Långfristig del av fastighetslånen			102 317 159		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

H. J. J. J.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	136 600 000	136 600 000
Summa ställda säkerheter	136 600 000	136 600 000

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

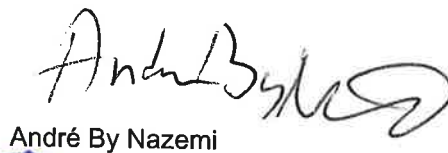
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

X omg

Underskrifter

Stockholm 2021-03-19


Patrik Graff

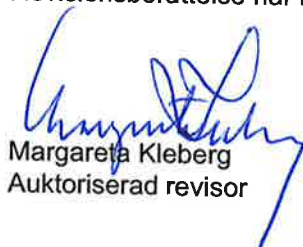

André By Nazemi


Bert Jessen


Anita Fagervall


Anders Bodén

Revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-28


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Jenny Wiklund Pasia
Medlemsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vinodlaren
Org.nr. 769611-6644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinodlaren 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-09 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med

KJWP

årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Brf Vinodlaren 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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 28 april 2021


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Jenny Wiklund Pasia
Lekmannarevisor



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 driftkostnader, 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.