



BRF DESIGNATIONEN

Årsredovisning 2020

Händelser i vår bostadsrättsförening under 2020

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Resultatet för 2020 är -8,9 MSEK men då ingår avskrivningar på -7,6 MSEK som inte påverkar föreningens kassa.

Dessutom har vi under året haft nästan 5 MSEK i kostnader för underhåll av ventilationssystem och garagetaket vid trappan på Timmermansgränd. Båda dessa åtgärder är till stor del byggnadsdelar som inte har åtgärdats sedan ursprungsbyggnationen för över 30 år sedan så de kommer inte behöva åtgärdas igen på ett bra tag.

Finansieringen av de stora investeringar som genomförts de senaste åren och kommer att göras framöver har genomförts av pengar ur kassan och från en nyupplåtelse av en lokal.

De investeringar som kommer att behöva göras framöver i bland annat energisystem räknar vi med att kunna finansiera utan att avgifterna behöver höjas.

Nyupplåtelser av kvarvarande hyresrätter har också skett kontinuerligt vilket gör att föreningen de senaste fem åren har minskat banklånen med 32 MSEK. De resterande banklånen kommer att kunna lösas efterhand som vi nyupplåter fler hyresrätter.

Medlemsaktiviteter

Det har varit skvalt med medlemsaktiviteter under året på grund av att vi inte kunnat träffas på ett normalt sätt. Stämman i maj 2020 genomfördes utomhus vilket fungerade bra men det var lite svårt att höra allt som sas.

Under året delades fyra nyhetsbrev ut och både webbplatsen och vår slutna facebookgrupp har uppdaterats med nyheter och hantering av frågor från medlemmarna.

Säkerhet

Dialog har förts med verksamhetsledningen för Stiftelsen Hotellhem i Stockholm. Samtalen har handlat om hur vi tillsammans kan skapa en tryggare utomhusmiljö kring vårt gemensamma område på Magnus Ladulåsgatan.

En trygghetsdialog har genomförts tillsammans med en rad grannföreningar i området: BRF Brinckan 1, BRF Måttbandet, BRF Brinckan-Lehusen, BRF Fatbursviken 2 och BRF Fatbursstranden 1. Syftet var att se på vilket sätt vi kan samverka i vårt område. Samverkan är fortfarande i sin linda och nya samtal kommer att föras under 2021.

Grannsamverkan är på gång att starta upp i vår förening. Vi har fått in intresserade boende och om allt går enligt plan kommer vi att ha grannsamverkan på plats under 2021.

Utökad kameraövervakning av garage har kommit på plats under 2020.

Vår tidigare utökade rondering med hund i garage och källargångar har fortsatt under 2020.

Utomhusmiljö

Fasader samt balkongskydd högtryckstvättades under 2020. Samtidigt passade vi på att genomföra en del enklare åtgärdsarbete som ommålning och lagningar på fasaderna.

Ett arbete med att se över växtligheten i de områden som finns utanför våra gårdar uppstartades under 2020. Vi har nu ett antal förslag att ta ställning till och vi räknar med att vissa åtgärder kommer att genomföras redan under 2021.

Gårdarna har nyttjats ordentligt och vi är glada för att vi har så bra utrymmen för umgänge utomhus med gott om sittplatser och möjligheter till grillning.

Ventilation

Våra fönsterventiler åtgärdades till stor del under 2020, OVK genomfördes och en del andra ventilationsåtgärder åtgärdades. Detta har lett till att några fått imbildning på fönster och andra upplevt ett ökat brus från spisfläkt och badrumsventiler. Problemen är lyfta med Fastighetsägarna och är under utredning. En del lägenheter kvarstår som ska åtgärdas under kvartal 1-2 2021.

Nya utrymmen

Två cykelrum har renoverats och fått cykelförvaring som skapar mer utrymme och gör att vi kan härbärgera fler cyklar per rum.

Snickis har flyttat, renoverats och består nu av två utrymmen varav ett har en upphängning för enklare cykelmek.

Lokalhyresgäster

När vidden av pandemin började stå klar under förra året genomförde vi en riskanalys gällande möjligt hyresbortfall. Vi fick genom denna klart för oss vad vi som förening mäktar med. Några av våra lokalhyresgäster har haft det mycket tufft och vi har haft möjlighet att erbjuda hyreslättnader till de lokalhyresgäster som är berättigade till detta. Vi arbetar vidare under 2021 för att underlätta för dem så gott vi kan.

Vi har en del vakanser i föreningen. Dessa beror inte på pandemin utan det finns andra anledningar till att lokalhyresgästerna avflyttat. Vi arbetar mycket aktivt tillsammans med Fastighetsägarna för att hitta nya, lämpliga hyresgäster och vårt fokus är att hitta verksamheter som bidrar till att skapa än större trygghet i vårt område. Bland annat letar vi verksamheter som inte har öppet enbart kontorstid vilket leder till att det är fler människor i omlopp fler timmar av dygnet och det främjar tryggheten. Vi har två ledamöter i styrelsen som ansvarar för lokalfrågorna och de har haft bråda dagar mest hela 2020 och starten av 2021.

Årsredovisning för

Brf Designationen

769616-0972

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KL", "MS", "H", "H", "se", "an", and a stylized "S" at the bottom right.

Styrelsen för Brf Designationen (769616-0972) 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 hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Designationen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsgatan 29, 31 och 37 samt Timmermansgränd 2. Designationen 2 byggdes år 1988. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

Föreningen äger fastigheten Designationen 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsgatan 51 och 53 samt Swedenborgsgatan 40 och 42. Designationen 3 byggdes år 1988. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

Föreningen äger fastigheten Designationen 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Magnus Ladulåsgatan 33, 35, 39, 41, 43, 47 och 49. Designationen 4 byggdes år 1988. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2027-03-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
218	Lägenheter, bostadsrätt	17 857
19	Lägenheter, hyresrätt	1 530
19	Lokaler, hyresrätt	2 858
5	Antal p-platser	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-25. På stämman deltog 46 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Martin Samuelsson	Ordförande
Anna Ulfhielm	Kassör
Antonio Roperio	Ledamot
Helena Lundberg	Ledamot
Kristian Lundquist	Ledamot
Sara Berglund	Ledamot
Torbjörn Widemar	Ledamot
Per Hall	Suppleant

KL
AT
LW
RS
H
an
su
B

Stefan Bohlin

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Hall.

Föreningens firma tecknas av Anna Ulfhielm, Antonio Ropero, Helena Lundberg, Kristian Lundquist, Martin Samuelsson, Sara Berglund och Torbjörn Widemar.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit KPMG AB med Magnus Prööm som huvudansvarig revisor.

Valberedningen har utgjorts av Anna Lagerström, Jenny Bergvall och Helén Svensson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Renovering av bjälklag ovan garage med nytt tätskikt på Timmermansgränd och trappa ned mot Södermalmsallén
2020	Målning dörr-och fönsterpartier lokaler
2020–	OVK och nya tilluftsventiler i lägenheter
2019–2020	Diverse fasadarbeten och ny tegelvägg vid vändplan Timmermansgränd
2019–2020	Ombyggnad av lokal på Swedenborgsgatan 42 till bostadsrättslägenhet
2019	Gruppanslutning för bredband via fiber
2019–	Renovering av föreningens hyresrätter
2017–2018	Gårdsrenovering med utjämning, nya planteringar, nya möbler, ny belysning etc
2017	OVK (Obilgatorisk ventilationskontroll) Lokaler
2016	Renovering av lokal på hörnet Swedenborgsgatan/Magnus Ladulåsgatan
2016	Renovering av delar av förskolan Lokets lokaler efter vattenskada
2016	Totalrenovering av alla garage (genomförd av Garagesamfälligheten Södra Stations Garagesamfällighet)
2016	Målning av alla källargångar
2016	Bygge av takterrasser och takfönster i en del lägenheter
2015	Nya armaturer Timmermansgränd och ny belysning portaler
2014–2015	Renovering av trapphus - golv, väggar, tak och belysning
2014	Byte av samtliga entréportar
2014	Reparation av mindre skador på fasader
2013	Nya frånluftsfläktar i fastigheten
2012	Totalrenovering av alla hissar
2011	Grindar till ingångar till gårdarna
2011	Målning och avisningssystem - yttertak
2010	Fiberdragning för bredband till alla lägenheter och lokaler
2010	Nytt låsschema och elektroniskt låssystem

RL
NS
HT
H
A
an
S

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–2023	Värmeväxlare och värmesystem
2021–2023	Renovering hyresrätter
2021–2024	Upprustning och nya verksamhetstyper lokaler

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 342 st. Under året har 17 tillkommit samt 20 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 339 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Nyupplåtelse av en tidigare lokal som lägenhet med bostadsrätt med en insats på 1 222 443 kr.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2020 har föreningen nyupplåtit en lokal som har omvandlats till bostadslägenhet vilket har bidragit med 2,9 miljoner kronor till föreningens kassa. Pengarna kommer att användas till underhåll och investeringar enligt underhållsplanen.

Under våren 2020 har föreningen amorterat 1 miljon kronor av föreningens lån. Amorteringarna har gjorts med pengar som har inkommit vid nyupplåtelser av bostadsrätter.

KT
KL
MS
AZ
AK
an

Ekonomi

Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)		19 018	18 548	17 849	17 544
Resultat efter fin. poster (tkr)		-9 609	-4 582	-3 270	-5 264
Soliditet (%)		82	82	81	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	428 139 987	31 919 562	-	-32 136 215	-4 581 908
Resultatdis- position enligt föreningsstä- man:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 443 034	-1 443 034	
Anspråktaga- nde av fond för yttre underhåll			0	0	
Balanseras i ny räkning				-4 581 908	4 581 908
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 222 443	3 117 557			
Årets resultat					-9 608 855
Belopp vid årets utgång	429 362 430	35 037 119	1 443 034	-38 161 156	-9 608 855

KE
RT/ CW 123 50
He an

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-38 161 156
Årets resultat	-9 608 855
Totalt	-47 770 011

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	1 443 034
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 443 034
Balanseras i ny räkning	-47 770 011
Totalt	-47 770 011

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

KL
105
MS
JW
SP
JL
an

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	19 018 201	18 548 200
Övriga rörelseintäkter		15 742	29 072
		<u>19 033 943</u>	<u>18 577 272</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-19 177 927	-14 244 283
Övriga externa kostnader	4	-779 599	-256 595
Personalkostnader och arvoden	5	-379 060	-386 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 568 888	-7 524 336
Rörelseresultat		<u>-8 871 530</u>	<u>-3 834 633</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 185	23 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 510	-770 357
Resultat efter finansiella poster		<u>-9 608 855</u>	<u>-4 581 908</u>
Resultat före skatt		<u>-9 608 855</u>	<u>-4 581 908</u>
Årets resultat		<u>-9 608 855</u>	<u>-4 581 908</u>

KL
SK
us
H
H
S
H
W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	494 824 154	500 322 898
Maskiner		147 608	182 953
Inventarier installationer		1 300 279	1 335 895
Pågående ombyggnationer		-	1 741 548
		<u>496 272 041</u>	<u>503 583 294</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>496 272 041</u>	<u>503 583 294</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		187 715	53 265
Övriga fordringar		112 423	50 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 375 755</u>	<u>1 156 487</u>
		1 675 893	1 260 295
Kassa och bank	7	12 028 303	11 612 969
Summa omsättningstillgångar		<u>13 704 196</u>	<u>12 873 264</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>509 976 237</u>	<u>516 456 558</u>

KL
NS
HT
SH
an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 443 034	-
Medlemsinsatser		429 362 430	428 139 987
Upplåtelseavgifter		35 037 119	31 919 562
		<u>465 842 583</u>	<u>460 059 549</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-38 161 156	-32 136 215
Årets resultat		-9 608 855	-4 581 908
		<u>-47 770 011</u>	<u>-36 718 123</u>
Summa eget kapital		<u>418 072 572</u>	<u>423 341 426</u>
Avsättningar			
Ljusinsläppsfond		74 671	41 088
		<u>74 671</u>	<u>41 088</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	52 000 000	89 000 000
		<u>52 000 000</u>	<u>89 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	36 000 000	-
Leverantörsskulder		1 701 739	1 601 034
Skatteskulder		224 572	148 111
Övriga skulder	9	411 196	454 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 491 487	1 869 936
		<u>39 828 994</u>	<u>4 074 044</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>509 976 237</u>	<u>516 456 558</u>

KE
NS
HK
an
sh

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad, Stomme	1,0%
Byggnad, Stammar, värme	2,0%
Byggnad, El	2,5%
Byggnad, Fönster	2,0%
Byggnad, Tak	2,5%
Byggnad, Hissar	4,0%
Byggnad, Fasad inkl. balkonger	2,0%
Ombyggnad av lokal till lägenhet	2,0%
Ombyggnad, Garage och Gård	5,0%
Äldre ombyggnationer och bredbandsinstallation	1,0%
Maskiner	6,7% resp 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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

KT
hs
ke
an
14 30 / m
tel

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	9 751 053	9 706 515
Hyror	8 140 848	8 750 420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 428	32 024
Övriga hyresintäkter	1 099 872	59 241
Summa	19 018 201	18 548 200

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	282 618	274 695
Städning	999 702	929 498
Tillsyn, besiktning, kontroller	432 542	332 999
Trädgårdsskötsel	53 122	35 378
Snöröjning	57 979	212 797
Reparationer	1 567 584	1 287 758
Underhåll	5 785 886	1 443 034
El	514 163	627 592
Uppvärmning	2 530 430	2 699 562
Vatten	455 735	433 977
Sophämtning	715 113	441 740
Försäkringspremie	255 428	250 758
Avgäld	116 564	113 924
Tomträttsavgäld	2 763 300	2 763 300
Fastighetsavgift bostäder	338 673	324 972
Fastighetsskatt lokaler	714 000	718 000
Övriga fastighetskostnader	107 556	35 463
Kabel-tv/Bredband/IT	384 239	364 068
Förvaltningsarvode ekonomi	235 552	234 931
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	15 221	14 820
Panter och överlåtelser	35 179	29 296
Förvaltningsarvode teknik	431 286	430 014
Teknisk förvaltning utöver avtal	74 890	65 757
Juridiska åtgärder	248 440	143 663
Övriga externa tjänster	62 725	36 287
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	19 177 927	14 244 283

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	19 300	17 994
Mäklararvode	257 172	49 500
Konsultarvode	460 380	149 101
Kopieringskostnader	2 746	-
Revisionarvode	40 001	40 000
Summa	779 599	256 595

kl
us

an
T
hu

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	299 199	299 200
Sociala kostnader	79 861	87 491
	379 060	386 691

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	517 906 860	517 906 860
-Ombyggnad	27 776 766	27 776 766
-Anskaffat under året, lokal ombyggd till lägenhet	1 973 796	-
	547 657 422	545 683 626
-Vid årets början	-45 360 728	-37 927 664
-Årets avskrivning enligt plan	-7 472 540	-7 433 064
	-52 833 268	-45 360 728
Redovisat värde vid årets slut	494 824 154	500 322 898

Taxeringsvärde

Byggnader	280 000 000	279 400 000
Mark	459 400 000	458 400 000
	739 400 000	737 800 000
Bostäder	668 000 000	666 000 000
Lokaler	71 400 000	71 800 000
	739 400 000	737 800 000

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	9 684 339	7 655 797
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 343 964	3 957 172
	12 028 303	11 612 969

KL
SB
HT
KL
TR

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2020-12-31	Ammortering /Upplåning	2019-12-31
Nordea Hypotek AB	2021-08-17	0,64%	6 000 000	-	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2022-02-21	0,52%	15 000 000	15 000 000	-
Nordea Hypotek AB	2023-02-15	0,77%	20 000 000	20 000 000	-
Nordea Hypotek AB			-	-36 000 000	36 000 000
Nordea Hypotek AB	2022-07-20	0,50%	17 000 000		17 000 000
Nordea Hypotek AB	2021-08-18	1,20%	30 000 000	-	30 000 000
			88 000 000	-1 000 000	89 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld 36 000 000
Långfristig del av fastighetslånen 52 000 000

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.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	65 234	121 561
Skuld till förvaltningen, påminnelseavgifter	1 200	4 140
Hysesdepositioner	344 762	329 262
	411 196	454 963

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2021 kommer föreningen att upplåta en hyresrättslägenhet på 71 kvm till bostadsrätt vilket kommer att bidra till föreningens kassa. Pengarna kommer att användas till amortering av föreningens lån.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	140 000 000	140 000 000
	140 000 000	140 000 000
Summa ställda säkerheter	140 000 000	140 000 000

HT
KL
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Underskrifter

Stockholm 27 / 4 2021



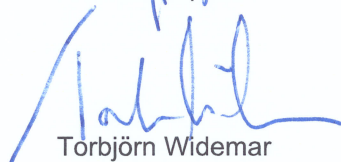
Martin Samuelsson



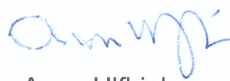
Kristian Lundquist



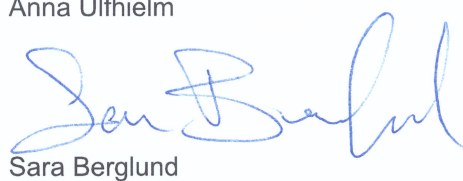
Antonio Ropero



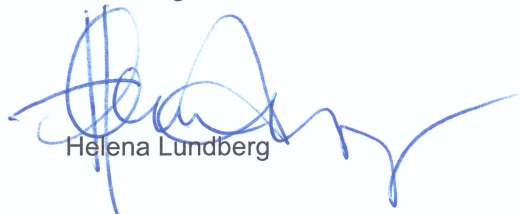
Torbjörn Widemar



Anna Ulfhielm



Sara Berglund



Helena Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021
KPMG AB



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

KPMG AB
Magnus Prööm
Box 3018
169 03 Solna

2021-05-03

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av föreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2020-12-31 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Metoder för bedömningar och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
3. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har sådana justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
4. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

5. Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
6. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.

7. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta finansiella rapporter som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för design, implementering och bevarande av interna kontroller som förhindrar och upptäcker oegentligheter eller fel.

Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

8. Vi har upplyst er om all information som rör:

(a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper:

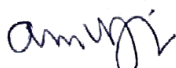
- föreningsledningen
- anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
- andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna

b) Påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.

9. Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas. Vidare har vi upplyst er och har korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i de finansiella rapporterna i överensstämmelse med årsredovisningslagen om alla kända eller möjliga förhandlingar och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av de finansiella rapporterna.

10. Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till och alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

Med vänlig hälsning
Brf Designationen


Anna Ulfhielm
Kassör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Designationen, org. nr 769616-0972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Designationen 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 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

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 professionellt 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 Brf Designationen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 3 maj 2021

KPMG AB



Magnus Prööm

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.

