

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Obligationen 2

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 2018-01-01 och 2048-01-01.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Rikard Andersson	Ordförande	
Kim Öberg	Kassör	
Beatrice Frankenstein	Ledamot	
Johan Persson	Ledamot	
Sara Sundin	Ledamot	Avgick från styrelsen 2020-11-01

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mats Lehtipalo	Ordinarie Extern	Adeco
----------------	------------------	-------

Valberedning

Martin Härnwall	
Kung Alexander Moberg	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.



Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Obligationen 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

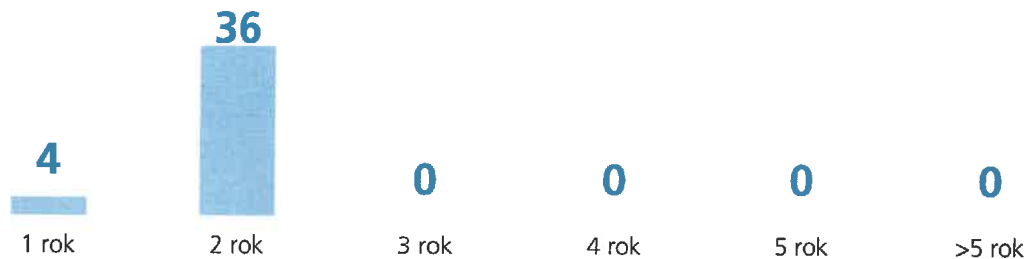
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 679 m², varav 1 611 m² utgör lägenhetsyta och 68 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	12 m ²	Tills vidare
Vakant	19 m ²	Vakant
Ateljéarbete	29 m ²	2021-04-30
Förråd	3 m ²	2021-07-01

M

RA
KW

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-01 och sträcker sig fram till 2048-01-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ommålning av trapphus	2020
Kollektivt upphandlad el inklusive installation av system för detta	2019
Installation av digitalt bokningssystem till tvättstuga	2018
Byte av frånluftsfläkt på tak	2018
Upphandling av kollektivt bredband	2017
Byte av fönster till treglas	2016
Installation av 3-fas	2016
Takbyte	1998
Stambyte	1997 - 1998
Omgjutning av betongplattor balkong	1997 - 1998
Renovering av el-stigare	1997

Planerat underhåll	År
Takrenovering inklusive förbättring av taksäkerhet och byte av stuprännor	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighets/teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll	Veterankraft
Städning	Städhuset i Stockholm AB

M

RA
PW

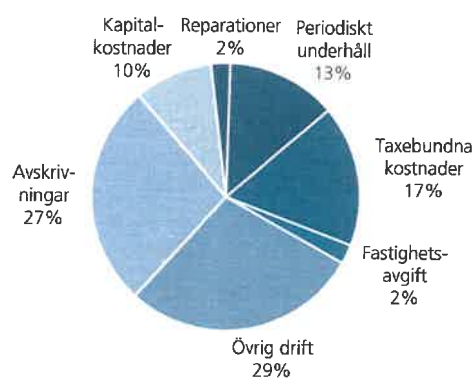
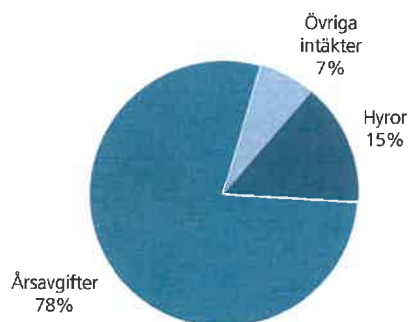
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 13 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	721 440
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 669 105
Finansiella intäkter	68
Minskning kortfristiga fordringar	63 985
	1 733 158
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 604 925
Finansiella kostnader	238 962
Minskning av långfristiga skulder	192 000
Minskning av kortfristiga skulder	82 389
	2 118 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	336 321
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-385 118

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

M

RA
RO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2020, under föregående års styrelse, genomfördes en renovering av ytskikt i samtliga trapphus, förnyelse av föreningens energideklaration samt radonmätning i samtliga lägenheter. Dessutom ingick styrelsen ett avtal med Projektledarna angående projektledning av kommande takrenovering enligt underhållsplänen. Under våren kommer potentiella entreprenörer tillsammans med Projektledarna att handlas upp. En vårstädning genomfördes med god uppslutning. Tack till alla medlemmar som deltog!

Under andra kvartalet och framåt har den ny tillträdde styrelsen fokuserat på arbetet med upphandling av takrenoveringen i tätt samarbete med vald projektledare. Totalt fem entreprenörer deltog i upphandlingen varvid slutligen Ternvalls Plåtslageri AB/Tello AB valdes ut och kontrakt skrevs.

Styrelsen har under denna period sett över föreningens långsiktiga ekonomiska plan. Slutsatsen från detta arbete var att avgifterna är för lågt satta. För att kunna sätta av pengar till föreningens framtida underhåll enligt de rekommendationer som finns, 150-180 kr per kvm totalyta (nuvarande avsättning 48 - 66 kr per kvm totalyta), beslutade styrelsen att en avgiftshöjning om 13% är högst nödvändig. Samtidigt höjdes även avgiften för parkeringsplatserna från 400 kr till 600 kr. Höjning trädde i kraft i det fjärde kvartalet. Efter denna höjning ser styrelsen inget behov av att under en överskådlig framtid utföra ytterligare höjningar bortsett från justering efter inflation.

Under tidig höst genomfördes en stamspolning i samtliga lägenheter samt källare. Samtidigt genomförs en kontroll med kamera av skicket på stammarna i källaren.

En höststädning genomfördes, med även här god uppslutning. Tack till er som deltog i denna!

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. Momsredovisning har därför upprättats för räkenskapsåret men också för år 2019 då rättningar också behövde göras bakåt i tiden. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	789
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 083	1 123
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 637	8 756
Elkostnad/m ² totalyta	47	65
Värmekostnad/m ² totalyta	162	191
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	159
Soliditet (%)	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-865	-475
Nettoomsättning (tkr)	1 669	1 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 611 m² bostäder och 68 m² lokaler.

M

RA
RW

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	55 225 852	0	0	55 225 852
Upplåtelseavgifter	1 163 300	0	0	1 163 300
Fond för yttre underhåll	389 333	129 435	44 800	215 098
S:a bundet eget kapital	56 778 485	129 435	44 800	56 604 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 350 196	-129 435	-519 852	-3 700 908
Årets resultat	-864 787	-864 787	475 052	-475 052
S:a ansamlad förlust	-5 214 983	-994 222	-44 800	-4 175 961
S:a eget kapital	51 563 502	-864 787	0	52 428 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-864 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 220 761
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 435
summa balanserat resultat	-5 214 983

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

336 739
-4 878 244

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

M

RA
K

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 668 745	1 599 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	0
Summa rörelseintäkter		1 669 105	1 599 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 228 230	-1 035 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 168	-223 983
Personalkostnader	Not 6	-78 852	-81 351
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-683 748	-465 911
Summa rörelsekostnader		-2 294 998	-1 806 991
RÖELSERESULTAT		-625 893	-207 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 962	-267 385
Summa finansiella poster		-238 894	-267 247
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-864 787	-475 052
ÅRETS RESULTAT		-864 787	-475 052

M

RA
KÖ

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 8,14	65 458 406	66 142 154
Pågående byggnation	Not 9	0	6 325
Summa materiella anläggningstillgångar		65 458 406	66 148 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 458 406	66 148 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		410	150
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	387 089	187 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	47 696
Summa kortfristiga fordringar		387 499	235 517
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	601 086
Summa kassa och bank		0	601 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		387 499	836 602
SUMMA TILLGÅNGAR		65 845 905	66 985 081

M

RA
KTO

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 389 152	56 389 152
Fond för yttre underhåll	Not 12	389 333	215 098
Summa bundet eget kapital		56 778 485	56 604 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 350 196	-3 700 908
Årets resultat		-864 787	-475 052
Summa fritt eget kapital		-5 214 983	-4 175 961
SUMMA EGET KAPITAL		51 563 502	52 428 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 800 000	13 914 568
Summa långfristiga skulder		4 800 000	13 914 568
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 114 568	192 000
Leverantörsskulder		65 651	83 317
Skatteskulder		115 140	111 430
Övriga skulder		38 131	1 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	148 913	254 435
Summa kortfristiga skulder		9 482 403	642 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 845 905	66 985 081

M

RA
KJ

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 för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	1 311 709	1 270 418
Hyror bostäder	194 829	191 103
Hyror lokaler	5 600	16 583
Hyror garage/parkering	0	28 800
Hyror parkering	32 400	0
Hyror förråd	12 600	0
Bredbandsintäkter	57 024	57 024
Elintäkter	-5 513	30 979
Elintäkter moms	60 108	0
Överlåtelse	0	2 300
Pantsättning	0	1 850
Öresutjämning	-12	127
	1 668 745	1 599 185

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elintäkterna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

M

PA
KE

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	360	0
		360	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	27 748
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 238
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 730
	Fastighetsskötsel gård beställning	570	0
	Snöröjning/sandning	9 249	750
	Städning entreprenad	65 598	43 067
	Städning enligt beställning	5 500	0
	Myndighetstillsyn	0	8 960
	Gård	6 205	0
	Serviceavtal	8 520	0
	Förbrukningsmateriel	5 484	399
		101 126	103 892
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 864	22 572
	Hyreslägenheter	2 273	9 554
	Tvättstuga	8 546	4 716
	Lås	2 405	15 168
	VVS	27 604	0
	Elinstallationer	563	2 831
	Balkonger/altaner	6 325	0
		58 580	54 841
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	75 200
	Entré/trapphus	225 000	0
	VVS	111 739	0
		336 739	75 200
	Taxebundna kostnader		
	El	79 355	108 800
	Värme	271 930	320 191
	Vatten	46 484	53 278
	Sophämtning/renhållning	25 578	31 212
	Grovsopor	10 629	14 263
		433 976	527 744
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 592	21 845
	Tomträttsavgäld	147 375	117 900
	Kabel-TV	13 911	10 918
	Bredband	43 321	66 875
		239 199	217 538
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 610	56 530
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 228 230	1 035 745

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elkostnaderna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

M

RA
RW

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 288	0
	Tele- och datakommunikation	5 993	0
	Juridiska åtgärder	24 819	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	0	4 583
	Revisionsarvode extern revisor	875	21 250
	Föreningskostnader	7 663	10 892
	Styrelseomkostnader	1 122	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	399
	Förvaltningsarvode	155 083	90 934
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 884
	Administration	12 305	4 074
	Korttidsinventarier	6 906	8 267
	Konsultarvode	73 734	72 229
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 930	5 310
	Övriga driftskostnader	0	1 161
		304 168	223 983

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	62 500
	Sociala kostnader	18 852	18 851
		78 852	81 351

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	683 748	465 911
	<i>M</i>	683 748	465 911

Not 8	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 374 835	68 374 835
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 374 835	68 374 835
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 232 681	-1 766 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-683 748	-465 911
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 916 429	-2 232 681
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 458 406	66 142 154
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 145 000	25 145 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		43 145 000	43 145 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
	Lokaler	145 000	145 000
		43 145 000	43 145 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	6 325
		0	6 325
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	7 983	7 983
	Skattekonto	36 872	55 425
	Momsavräkning	2 004	0
	Klientmedel hos SBC	336 321	120 354
	Fordringar	3 909	3 909
		387 089	187 671
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-TV	0	2 773
	Tomträttsavgäld	0	29 475
	Försäkring	0	9 964
	Bredband	0	5 484
	M	0	47 696

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	215 098	256 704
	Reservering enligt stadgar	129 435	0
	Reservering enligt stämmobeslut	120 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 200	-41 606
	Vid årets slut	389 333	215 098

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,450 %	4 314 568	4 506 568	2021-03-22
	Handelsbanken	2,410 %	4 800 000	4 800 000	2023-06-30
	Handelsbanken	0,870 %	4 800 000	4 800 000	2021-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 914 568	14 106 568	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 114 568	-192 000	
			4 800 000	13 914 568	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 454 568 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	0	20 011
	Värme	0	42 395
	Vatten	0	8 877
	Sophämtning	0	7 812
	Extern revisor	0	21 000
	Ränta	1 390	1 502
	Avgifter och hyror	147 523	119 822
	Administration	0	334
	Konsultarvode	0	30 679
	Fastighet förbättringar	0	2 003
		148 913	254 435

M

PA
KE

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med takreningen påbörjades i januari.
Styrelsen har påbörjat en omförhandling av de ej låsta lånen som beräknas vara klar under våren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 5 2021

Rikard Andersson
Ordförande



Beatrice Frankenstein
Ledamot



Kim Öberg
Kassör



Johan Persson
Ledamot



Sara Sundin
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021
Adeco

Mats Lentipalo
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Obligationen 2

Org.nr. 769629-2551

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Obligationen 2

Org.nr. 769629-2551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Obligationen 2 för år 2020.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 innehålllet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggsamt sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7/5-21.


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR