



Årsredovisning 2020

Brf Sockerbiten

Org. 769625-6374



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Adress: Ornövägen 10-18, 20-34, 132 32 Saltsjö-Boo

sockerbiten.orminge@gmail.com

www.sockerbitenorminge.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se



Handwritten notes in purple ink: a, FF, DS, FJ

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet Orminge 40:1 och Orminge 40:2 i Nacka kommun förvärvades 2014-03-31.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Ornövägen 10-18 samt 20-34. Fastigheterna byggdes år 1970 respektive 1971, vilka även är fastigheternas värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 800 kvm, varav 16 740 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser, 53 garageplatser samt 1 MC-plats. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
84 st 1 rum och kök
96 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 201 upplåtna med bostadsrätt och 75 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Protector. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|--|-----------|
| Asbestsanering | 2015-2016 |
| Installation postboxar | 2016 |
| Upphandling ventilation | 2016 |
| Installation regleringskranar i kryppgrunden | 2017 |
| Ventilationsarbete | 2018 |
| Sanering & isolering av vindar | 2018 |
| OVK-besiktning | 2019 |
| Spolning av avloppsstammar | 2019 |
| Nya lekplatser | 2019 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-18. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

B
a
FF
FJ
ML

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 244 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 32. Antalet medlemmar som avgått under året är 28. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 248. Under året har 21 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|---------------|
| Martin Lindström | ledamot/ordf. |
| Fanny From | ledamot |
| Ann-Marie Holmström | ledamot |
| Fredrik Jonsby | ledamot |
| Daniel Sandqvist | ledamot |

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Bertil Sahlin och Rita Changa.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen gjort förberedande arbete för trapphusrenoveringen.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet är bättre än 2020, vilket beror på minskade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat med ungefär 260 Kkr jämfört med 2019.

M

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 1,6 % from 1 januari 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|---|-----|
| Förfrågningsunderlag trapphusrenovering | 200 |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Planerad åtgärd |
|-----------------------|
| Renovering tvättstuga |

FR

a

B

FJ

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|--|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 171 576 628 | 37 654 | 11 105 136 | -22 403 470 | 485 164 | 160 801 112 |
| Resultatdisp enl stämma: | | | | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 3 279 000 | -3 279 000 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 485 164 | -485 164 | |
| Upplåtelser | 994 478 | | | | | 994 478 |
| Årets resultat | | | | | 2 168 420 | 2 168 420 |
| Belopp vid årets utgång | 172 571 106 | 37 654 | 14 384 136 | -25 197 306 | 2 168 420 | 163 964 010 |

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|--------|--------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 15 432 | 15 334 | 15 250 | 15 095 | 15 040 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 2 168 | 485 | -12 507 | 955 | -524 |
| Soliditet, % | 50,3 | 49,4 | 47,9 | 49,5 | 48,4 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 740 | 724 | 725 | 710 | 708 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 12 946 | 13 065 | 13 371 | 13 440 | 13 723 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 14 104 | 14 116 | 14 125 | 14 124 | 14 197 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 2,75 | 2,91 | 3,05 | 3,05 | 3,05 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 49,3 | 49,2 | 49,1 | 48,9 | 48,7 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|-------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -25 197 306 |
| Årets resultat | 2 168 420 |
| | -23 028 886 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till fond för yttre underhåll avsätts | 3 279 000 |
| I ny räkning överföres | -26 307 886 |
| | -23 028 886 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

FF

DS FJ^a ML

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter & hyresintäkter | 2 | 15 431 743 | 15 334 397 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 8 199 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 15 431 743 | 15 342 596 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -7 916 150 | -9 092 601 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -481 627 | -454 253 |
| Personalkostnader | 6 | -525 680 | -516 551 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 167 820 | -1 167 820 |
| Summa rörelsens kostnader | | -10 091 277 | -11 231 225 |
| Rörelseresultat | | 5 340 466 | 4 111 371 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från försäljning bostadsrätter | 7 | 1 520 795 | 1 282 153 |
| Räntekostnader | | -4 367 392 | -4 633 980 |
| Summa finansiella poster | | -2 846 597 | -3 351 827 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 493 869 | 759 544 |
| Resultat före skatt | | 2 493 869 | 759 544 |
| Skatt på årets resultat | | -325 449 | -274 380 |
| Årets resultat | | 2 168 420 | 485 164 |

M

FF
a
B F3 ML

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 321 561 452 | 322 710 802 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 141 642 | 160 112 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 321 703 094 | 322 870 914 |
| Summa anläggningstillgångar | | 321 703 094 | 322 870 914 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 141 145 | 42 405 |
| Övriga fordringar | | 267 539 | 267 539 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 161 118 | 174 576 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 569 802 | 484 520 |
| Kassa och bank | | 3 587 571 | 2 447 347 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 157 373 | 2 931 867 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 325 860 467 | 325 802 781 |

M

FR
a
FJ
ML

BALANSRÄKNING

| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 172 608 760 | 171 614 282 |
| Yttre fond | | 14 384 136 | 11 105 136 |
| Summa bundet eget kapital | | 186 992 896 | 182 719 418 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -25 197 305 | -22 403 470 |
| Årets resultat | | 2 168 420 | 485 164 |
| Summa fritt eget kapital | | -23 028 885 | -21 918 306 |
| Summa eget kapital | | 163 964 011 | 160 801 112 |
| Långfristiga skulder | 11 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 158 006 250 | 158 403 750 |
| Övriga långfristiga skulder | 12 | 1 103 815 | 3 605 588 |
| Summa långfristiga skulder | | 159 110 065 | 162 009 338 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 11 | 397 500 | 397 500 |
| Leverantörsskulder | | 262 468 | 516 159 |
| Aktuell skatteskuld | | 67 928 | 2 507 |
| Övriga skulder | | 11 272 | 10 865 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 2 047 223 | 2 065 300 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 786 391 | 2 992 331 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 325 860 467 | 325 802 781 |

M

α FR
BS EJ ML

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 5 340 466 | 4 111 371 |
| Avskrivningar | 1 167 820 | 1 167 820 |
| Erhållen ränta mm | 1 520 795 | 1 282 153 |
| Erlagd ränta | -4 367 392 | -4 633 980 |
| Betald inkomstskatt | -325 449 | -274 380 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 336 240 | 1 652 984 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -98 740 | 13 335 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | 13 458 | -256 235 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -253 691 | 38 763 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 47 752 | -118 326 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 045 019 | 1 330 521 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda medlemsinsatser | 994 478 | 3 620 528 |
| Depositioner | 0 | 10 500 |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | 0 | 265 000 |
| Amortering långfristiga lån | -2 899 273 | -5 366 431 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 904 795 | -1 470 403 |
| Förändring av likvida medel | 1 140 224 | -139 882 |
| Likvida medel vid årets början | 2 447 347 | 2 587 229 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 587 571 | 2 447 347 |

M

RF
a
E
ML

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år

Inventarier 10-15 år

Fastighetsskatt/ Avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter & hyresintäkter | 2020 | 2019 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 9 008 223 | 8 679 120 |
| | Hyresintäkter bostäder | 5 524 931 | 5 699 011 |
| | Hyresintäkter Lokaler | 0 | 54 950 |
| | Hyresintäkter parkering/garage | 789 360 | 783 289 |
| | Övriga intäkter | 109 229 | 118 027 |
| | Summa årsavgifter & hyresintäkter | 15 431 743 | 15 334 397 |

M

a RF
B E
ML

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övr ersättn och intäkter | 0 | 8 199 |
| Summa övriga rörelseintäkter | <u>0</u> | <u>8 199</u> |
| | | |
| Not 4 Driftkostnader | 2020 | 2019 |
| Fastighetsskötsel och städ | 277 492 | 224 839 |
| Reparationer och underhåll | 2 469 379 | 3 234 993 |
| Fastighetsel | 502 729 | 491 866 |
| Fjärrvärme | 1 542 685 | 1 833 167 |
| Vatten | 999 717 | 995 903 |
| Sophämtning | 728 982 | 602 084 |
| Snörröjning och sandning | 46 844 | 153 388 |
| Försäkringspremie | 301 497 | 316 723 |
| Självrisk | 0 | 46 400 |
| Fastighetsskatt/avgift | 427 394 | 413 042 |
| Teknisk förvaltning | 400 594 | 380 107 |
| Bredband/stadsnät | 33 373 | 44 411 |
| Övriga driftkostnader | 185 464 | 355 678 |
| Summa driftkostnader | <u>7 916 150</u> | <u>9 092 601</u> |
| | | |
| Not 5 Övriga externa kostnader | 2020 | 2019 |
| Ekonomisk förvaltning | 252 387 | 319 478 |
| Servicavgifter brf-organisationer | 6 727 | 6 680 |
| Revisionsarvode | 42 469 | 41 220 |
| Bankkostnader | 8 467 | 8 581 |
| Hysesförluster | 0 | 129 |
| Konsultarvoden | 66 299 | 49 460 |
| Övriga externa kostnader | 105 278 | 28 705 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>481 627</u> | <u>454 253</u> |

M

FR
B
EJ
a
ML

NOTER

| Not 6 | Personalkostnader | 2020 | 2019 |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvode | 400 000 | 400 000 |
| | Sociala avgifter | 125 680 | 116 551 |
| | Summa personalkostnader | 525 680 | 516 551 |

| Not 7 | Resultat från försäljning bostadsrätter | 2020 | 2019 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Föreningens andel av vinst från försäljning lägenheter | 1 520 795 | 1 282 153 |
| | Summa resultat från försäljning bostadsrätter | 1 520 795 | 1 282 153 |

Noter till balansräkningen

| Not 8 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 329 326 650 | 329 326 650 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 329 326 650 | 329 326 650 |
| | Ingående avskrivningar | -6 615 848 | -5 466 498 |
| | Årets avskrivningar | -1 149 350 | -1 149 350 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 765 198 | -6 615 848 |
| | Utgående redovisat värde | 321 561 452 | 322 710 802 |
| | Redovisat värde byggnader | 222 104 803 | 223 254 153 |
| | Redovisat värde mark | 99 456 649 | 99 456 649 |
| | Summa redovisat värde | 321 561 452 | 322 710 802 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 249 299 000 | 249 299 000 |
| | varav byggnader: | 148 750 000 | 148 750 000 |

///

R R a

BS

FJ

ML

NOTER

| Not 9 Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 202 151 | 202 151 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 202 151 | 202 151 |
| Ingående avskrivningar | -42 039 | -23 569 |
| Årets avskrivningar | -18 470 | -18 470 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -60 509 | -42 039 |
| Utgående redovisat värde | 141 642 | 160 112 |

| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 72 444 | 80 141 |
| Comhem Kabel-tv | 19 197 | 19 135 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 69 477 | 75 300 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 161 118 | 174 576 |

| Not 11 Skulder till kreditinstitut | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Amortering inom 1 år | 397 500 | 397 500 |
| Amortering inom 2 till 5 år | 1 590 000 | 1 590 000 |
| Amortering efter 5 år | 156 416 250 | 156 813 750 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 158 403 750 | 158 801 250 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2021 | Skuld per 2020-12-31 |
|---|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Handelsbanken | 2024-06-30 | 1,60 | 397 500 | 39 153 750 |
| Handelsbanken | 2022-06-30 | 3,62 | | 39 750 000 |
| Handelsbanken | 2024-06-30 | 3,97 | | 39 750 000 |
| Handelsbanken | 2023-12-30 | 1,81 | | 39 750 000 |
| Summa | | | 397 500 | 158 403 750 |
| Kortfristig del av långfristiga skulder: | | | | |
| Amortering 2021 | | | | -397 500 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 158 006 250 |

M

a FF
B E ML

NOTER

| Not 12 | Övriga långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Revers säljare | 1 039 135 | 3 554 408 |
| | Depositioner | 64 680 | 51 180 |
| | Summa övriga långfristiga skulder | 1 103 815 | 3 605 588 |
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Förutbetalda hyror & avgifter | 1 281 894 | 1 177 727 |
| | Upplupen fastighetsel | 45 832 | 44 041 |
| | Upplupen fjärrvärme | 185 267 | 216 619 |
| | Upplupet revisionsarvode | 40 000 | 40 000 |
| | Upplupen ränta | 167 878 | 167 878 |
| | Övriga upplupna kostnader | 59 511 | 154 195 |
| | Upplupna styrelsearvoden | 266 841 | 264 840 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 047 223 | 2 065 300 |

M

a PF
DS FJ
ML

NOTER

Övriga noter

| Not 14 Skulder för vilka säkerheter ställts | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 170 545 000 | 170 545 000 |
| Summa ställda säkerheter | 170 545 000 | 170 545 000 |

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Nacka 2021-05-30



Martin Lindström



Fanny From



Fredrik Jonsby



Anne-Marie Holmström



Daniel Sandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2021.

Adeco Revisorer



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten
Org.nr. 769625-6374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbiten 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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:

M

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 Sockerbiten 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

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 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 revisionssted 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 ansvarfrihet. 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 31/5-21.


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far