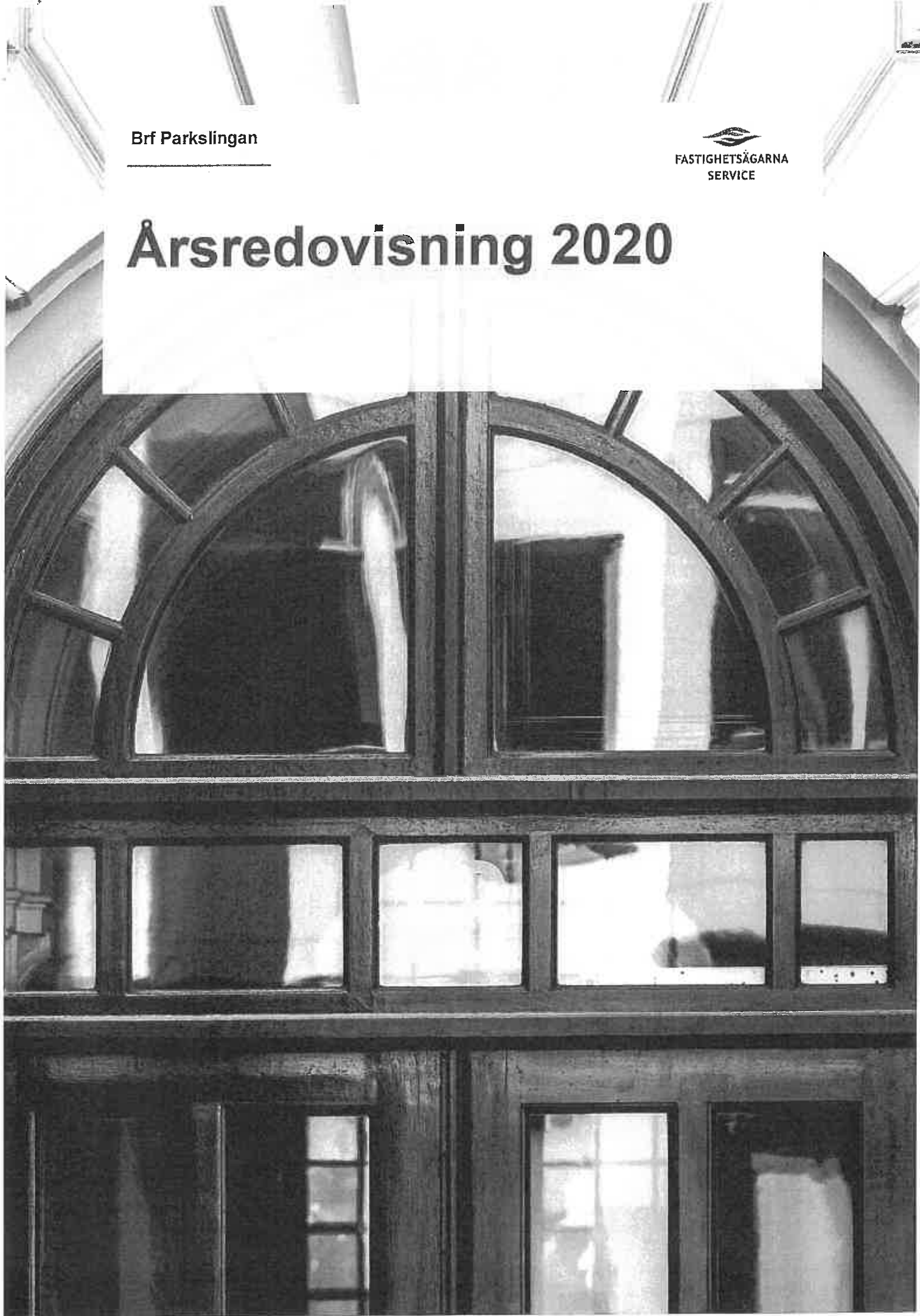


Brf Parkslingan


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Parkslingen
769623-1823

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-13
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Parkslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 till och med 31 december 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Karl Hedlund Ordförande	Magnus Lindmark, Suppleant
Natalie Hedensjö, Sekreterare. Från maj 2020	Emma Persson, Suppleant. Från maj 2020
Monica Fontanini Kassör,	Ulla Gisslar, ordförande till maj 2020.
Marcus Hollington-Johansson, Ledamot Från maj 2020	Seppo Jokisal. ledamot till maj 2020
Tero Elenfalk, Ledamot Från maj 2020	

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor

Joakim Häll, Borevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Niklas Ernström, Marina Burstein och Carina Lundell.

Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

- Från och med det räkenskapsår som påbörjades under 2015 har ny normgivning trätt i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att från 1 januari 2015 tillämpa K3-regelverket och antagit en ny linjär 100-årig avskrivningsplan.
- Föreningen är innehavare av fastigheterna Bastuhagen 2 och Tumsaxen 1 i Stockholms kommun. Byggnaderna hus byggdes år 2013-2015. Fastigheternas adresser är Bastuhagsvägen 49-61 i Enskede. Marken innehas med äganderätt.
- Föreningen äger även företaget Parkslingan Parkering AB där man driver parkeringsbolag för garage- och parkeringsplatser med totalt 63 bilplatser och 4 mc-platser. Dessutom finns 7 utomhusplatser. Samtliga platser hyrs ut till de boende genom bolaget Parkslingan Parkering AB.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa, avtalet förlängdes under året. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.
- Bostadsarean uppgår till 6990 kvm och markarealen till 6203 kvm. Övrig area uppgår till drygt 4200 kvm och innefattar garage, trapphus, förråd, teknikutrymmen, samt utrymmen för cyklar och barnvagnar.
- Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.
- Lägenhetsfördelning utgörs av 110 bostadslägenheter, inga lokaler.

1 rok	14 stycken
2 rok	32 stycken
3 rok	28 stycken
4 rok	32 stycken
5 rok	4 stycken

VA

Årsavgifter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Inga ändringar av avgifterna har skett under året. Efter att antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna. Under 2020 avsattes 500 000 kronor för kommande underhållsarbeten.

Årsstämma

- Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-05. På stämman deltog 31 medlemmar. På grund av restriktionerna kopplat till Corona-pandemin fördes årsstämma digitalt.

Förvaltning

- Sedan år 2017 har Fastighetsägarna Service Stockholm AB varit anlitat för ekonomisk förvaltning.
- Från och med april 2017 har Myrängens Entreprenad & Fastighetsservice varit anlitat för fastighetsskötsel.
- Bergfast AB har varit anlitat för trädgårdsskötsel och snöröjning.
- Securitas Jourmontör har varit anlitat för fastighetsjour och Kone för hisskötsel.
- Det finns separata avtal för olika underhållsuppdrag såsom kabel-tv, sopsortering, städning.
- Balkongrutan Mälardalen AB är totalentreprenör av inglasningar som lägenhetsägaren själv betalar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

	År	Åtgärd
2016		Inredning av cykelrummen
2016		Förbättring av utomhusmiljön, inköp av möbler
2017		Nytt passagesystem för portar, nya kassuner för matavfall
2018		Förbättring av utomhusmiljön har pågått, bland annat har en ny grind mot trappa installerats.
2019		Belysningen på innergården har ersatts med LED-belysning.

la

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nya rabattplaneringar har gjorts vid port 50-52 samt port 61
- Entreer har oljats in
- Föreningens Internet- och teveavtal med Zitius har sagts upp med uppsägningstid mars 2022. Föreningen planerar att teckna gruppavtal för samtliga lägenheter där vi planerar att Internet ska ingå i månadsavgiften.
- Grovsoprum finns från och med i år där medlemmar kan slänga allt förutom miljöfarligt avfall samt färg.
- Digitala kodlås tillåts på lägenhetsdörrar
- Träd mellan port 59 och 61 har beskuren
- Efter kostnads- och miljöanalys beslutar styrelsen att byta till LED i trapphusen under 2021
- Två parkeringsplatser har gjorts om till fyra MC-platser på grund av ökad efterfrågan
- Städ dag har genomförts där medlemmar har bidragit till en bättre miljö i allmänna utrymmen både inomhus och utomhus.
- Corona-epidemin påverkade arbetet med planerat färdigställande av OVK och åtgärder för femårsinsatser i lägenheter från Videkke. Tyvärr skjuts färdigställande av arbeten upp inne i medlemmars lägenheter tills pandemin är över.
- Dränering har gjorts av Viedekke som en åtgärd för att förhindra läckage vid undre och övre garaget. Fortsatta mätningar och åtgärder fortsätter för att se till att det inte kommer in mer vatten i garagen.
- Ytterligare åtgärder enligt Underhållsplanen för 2016 – 2045 för det långsiktiga underhållet och som tar hänsyn till att förbättra miljön har vidtagits.
- Styrelsen har hållit medlemmar underrättade via utskick av Nyhetsbrev

nr

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i tkr
Nettoomsättning	5 446	5 452	5 612	
Resultat efter finansiella poster	-2 281,4	-2 003,2	-1 735,5	
Räntekostnad	1 016,6	1 171,1	1 078,0	
Soliditet %	73,3	73,3	73,0	
Balansomslutning	324 144	327 438	331 591	

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	249 005 500	-	2 000 000	-9 032 708	-2 003 186	239 969 606
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Balanseras i ny räkning				-2 003 186	2 003 186	
Årets resultat					-2 281 395	-2 281 395
Belopp vid årets utgång	249 005 500	-	2 500 000	-11 535 894	-2 281 395	
			251 505 500	-13 817 288		237 688 211

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-11 535 894
Årets resultat	-2 281 395
	<u>-13 817 289</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	
Överföring till Fond enligt stadgarna	500 000
Balanserat resultat	<u>-14 317 289</u>
	-13 817 289

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

A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 445 627	5 451 644
		<u>5 445 627</u>	<u>5 451 644</u>
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 712 707	-2 338 211
Övriga externa kostnader	4	-61 990	-29 368
Personalkostnader och arvoden	5	-119 469	-98 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 822 727</u>	<u>-3 822 729</u>
Rörelseresultat		-1 271 266	-836 698
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 810	4 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 016 939</u>	<u>-1 171 220</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 281 395	-2 003 186
Resultat före skatt		-2 281 395	-2 003 186
Årets resultat		-2 281 395	-2 003 186



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	319 973 610	323 772 687
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	23 650
		<u>319 973 610</u>	<u>323 796 337</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	8	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>320 023 610</u>	<u>323 846 337</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	9 329
Fordringar hos dotterbolag		250 000	250 000
Övriga fordringar		1 519 970	982 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 821	267 656
		<u>2 031 791</u>	<u>1 509 379</u>
Kassa och bank	9	2 088 676	2 082 429
Summa omsättningstillgångar		<u>4 120 467</u>	<u>3 591 808</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>324 144 077</u>	<u>327 438 145</u>

af

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		249 005 500	249 005 500
Fond för yttre underhåll		2 500 000	2 000 000
		<u>251 505 500</u>	<u>251 005 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 535 894	-9 032 708
Årets resultat		-2 281 395	-2 003 186
		<u>-13 817 289</u>	<u>-11 035 894</u>
Summa eget kapital		<u>237 688 211</u>	<u>239 969 606</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	56 572 084	54 485 000
		<u>56 572 084</u>	<u>54 485 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	28 941 444	32 293 000
Förskott från kunder		8 532	8 532
Leverantörsskulder		161 262	225 284
Skatteskulder		69 440	68 130
Övriga skulder	11	108 552	92 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		594 552	295 667
		<u>29 883 782</u>	<u>32 983 539</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>324 144 077</u>	<u>327 438 145</u>

nk

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har förvärvat via s k paketering. Redovisning av förvärvet är gjort i enlighet med RedU9. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde vid förvärvet som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.



Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	1%	1%
Inventarier och installationer	20%	20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 120 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Yttertak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år
- Inre UH 120 år
- Styr o övervak 15 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 498 169	4 495 269
Hyror	504 282	500 882
Individuell debiterad förbrukning	404 082	422 837
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 872	32 654
Övriga hyresintäkter	12 222	2
Summa	5 445 627	5 451 644

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	116 317	60 061
Städning	120 685	113 001
Tillsyn, besiktning, kontroller	120 974	73 400
Trädgårdsskötsel	148 204	160 030
Snöröjning	6 832	15 876
Reparationer	289 946	195 735
El	428 884	489 644
Uppvärmning	472 021	508 474
Vatten	191 046	90 140
Sophämtning	270 594	153 401
Försäkringspremie	113 874	107 047
Fastighetsskatt lokaler	34 720	34 720
Övriga fastighetskostnader	22 656	24 858
Kabel-tv/Bredband/IT	1 294	1 101
Förvaltningsarvode ekonomi	130 200	129 836
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 229	-
Panter och överlåtelse	41 736	35 559
Juridiska åtgärder	3 801	100
Övriga externa tjänster	12 610	14 224
	<u>2 530 623</u>	<u>2 207 207</u>
Underhåll		
Byggnad	182 084	131 004
	<u>2 712 707</u>	<u>2 338 211</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	2 209	5 614
Besiktning- och utredningskostnader	43 560	7 533
Revisionarvode	16 221	16 221
Summa	<u>61 990</u>	<u>29 368</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	88 950	73 451
Övriga arvoden	6 000	3 000
Sociala kostnader	24 519	21 583
	<u>119 469</u>	<u>98 034</u>

MA

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början		
-Byggnad	267 855 000	267 855 000
-Mark	74 913 072	74 913 072
	<u>342 768 072</u>	<u>342 768 072</u>
-Vid årets början	-18 995 385	-15 196 308
-Årets avskrivning enligt plan	-3 799 077	-3 799 077
	<u>-22 794 462</u>	<u>-18 995 385</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>319 973 610</u>	<u>323 772 687</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	128 472 000	128 472 000
Mark	57 400 000	57 400 000
	<u>185 872 000</u>	<u>185 872 000</u>
Bostäder	182 400 000	182 400 000
Lokaler	3 472 000	3 472 000
	<u>185 872 000</u>	<u>185 872 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 258	118 258
	<u>118 258</u>	<u>118 258</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-94 608	-70 956
-Årets avskrivning	-23 650	-23 652
	<u>-118 258</u>	<u>-94 608</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	23 650

OK

Not 8 Aktier i dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Parkslingan Parkering AB, 556988-7150 Stockholm	500	100	50 000
			50 000

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	2 088 676	2 082 429
	2 088 676	2 082 429

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering/ slutbetalning	Ränta	2020-12-31	Amortering/ upplåning	2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-06-16	1,15%	27 797 500	-355 000	28 152 500
Nordea Hypotek	2025-06-18	1,00%	31 028 528	-234 472	31 263 000
Nordea Hypotek	2024-06-19	0,90%	26 687 500	-675 000	27 362 500
			85 513 528	-1 264 472	86 778 000
Kortfristig del			-28 941 444		-32 293 000
			56 572 084		54 485 000

1.498.944 kr beräknas amorteras 2021 och resterande kortfristig del avser lån med slutförfallodag 2021

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	100 699	82 673
Skuld till förvaltningen, aviavgift	-600	900
Personalens källskatt	-	900
Övriga kortfristiga skulder	8 453	8 453
	108 552	92 926

Övriga noter

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	93 990 000	93 990 000
	93 990 000	93 990 000
Summa ställda säkerheter	93 990 000	93 990 000

Eventalförpliktelser

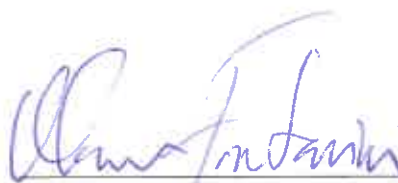
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 19/4 2021



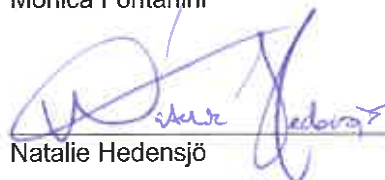
Karl Hedlund



Monica Fontanini



Tero Elenfalk



Natalie Hedensjö

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Parkslingan, org.nr. 769623-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parkslingan för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns 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 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

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 revisionsssed 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 innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 13/5-2021



.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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.