

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30

769603-6271

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30, 769603-6271 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Ordinarie styrelseledamöter

Ingela Ottfalk, Ordinarie ledamot, ordförande
Ingrid Jansson, Ordinarie ledamot
Catarina Koppe, Ordinarie ledamot
Oskar Olsson, Ordinarie ledamot
Bodil Ragnarsdotter, Ordinarie ledamot
Johan Båge, ordinarie ledamot (t.o.m 26/5), suppleant (fr.o.m 26/5)
Annika Westergård, Ordinarie ledamot (t.o.m 26/5)
Robert Saccone, Suppleant (t.o.m 26/5)

Revisorer

ABC-revision, Martin Feldtenborn

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020.
Under verksamhetsåret har styrelsen haft 10 st protokollförda sammanträden, och ett antal arbetsmöten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4
Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.
Bostadsrättsytan är 1 941 m² och lokalytan är 358 m², ink. förråd, tvättstuga, cykelrum, korridor, källargångar, pannrum och garage. Fastigheten är sous terrain.
Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggförsäkring har tecknats för styrelsen.

Personal

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenheter överlåtits och föreningen har fått 7 nya medlemmar:
Lgh 101 har fått 3 nya medlemmar
Lgh 121 har fått 2 nya medlemmar
Lgh 143 har fått 1 ny medlem
Lgh 146 har fått 1 ny medlem

Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB
Fastighetsskötsel, ink. snöskottning och gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice
Entrémattor och källargång mot garaget: Elis (fd Berendsen)
Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB
Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Indoor AB

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret i Ljusterö AB.

Verksamhet under året

Reparationer och underhåll

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts

- Radonmätning slutförts
- Fällning av död björk och almbuskar, iordningställande av mark och plantering av tujour mot Forestas parkering
- Spolat dagvattenledningarna som vetter mot Foresta
- Armatyrbyte och nya elledningar i garaget
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Övrigt

Verksamhet under det kommande året (2021)

- Målning av den svarta delen av fasaden
- Iordningställande av ny häck vid gång mot grillplatsen
- Ny lysrörsbelysning i korridoren
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 869 619	1 872 397	1 722 233	1 717 918
Resultat efter finansiella poster	91 666	88 534	-341 842	207 121
Soliditet %	45	45	44	54
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	777	777	707	707
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 357	6 399	6 440	4 379

Eget kapital

	<i>Egna insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 794 398	450 765	-2 525 170	88 534
Disposition av fg års resultat			88 534	-88 534
Avsättning till yttre fond		130 917	-130 917	
Årets resultat				91 666
Vid årets slut	12 794 398	581 682	-2 567 553	91 666

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 567 553
årets resultat	91 666
Totalt	-2 475 887
avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	130 917
balanseras i ny räkning	-2 606 804
Summa	-2 475 887

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

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	1 869 619	1 872 397
Övriga rörelseintäkter	3	155 442	165 486
		<u>2 025 061</u>	<u>2 037 883</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-1 192 477	-1 192 625
Förvaltningskostnader	5	-110 420	-109 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 537	-470 662
Rörelseresultat		<u>261 627</u>	<u>264 630</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 961	-176 096
Resultat efter finansiella poster		<u>91 666</u>	<u>88 534</u>
Resultat före skatt		<u>91 666</u>	<u>88 534</u>
Årets resultat		<u>91 666</u>	<u>88 534</u>

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	22 273 753	22 734 290
Inventarier	7	-	-
		<hr/>	<hr/>
		22 273 753	22 734 290
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		22 276 553	22 737 090
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		349 370	349 526
Skattefordran		68 716	75 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 958	40 198
		<hr/>	<hr/>
		459 044	464 730
<i>Kassa och bank</i>		1 466 292	1 014 169
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 925 336	1 478 899
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		24 201 889	24 215 989

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>			
Fond för yttre underhåll		581 682	450 765
Egna insatser		12 794 398	12 794 398
		<u>13 376 080</u>	<u>13 245 163</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 567 553	-2 525 170
Årets resultat		91 666	88 534
		<u>-2 475 887</u>	<u>-2 436 636</u>
Summa eget kapital		<u>10 900 193</u>	<u>10 808 527</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	8	12 340 000	12 420 000
		<u>12 340 000</u>	<u>12 420 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 343	73 782
Skatteskulder		139 408	143 722
Övriga kortfristiga skulder		178 198	151 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		603 747	617 992
		<u>961 696</u>	<u>987 462</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 201 889</u>	<u>24 215 989</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		91 666	88 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		460 537	470 662
		<u>552 203</u>	<u>559 196</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		552 203	559 196
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 686	-10 649
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-25 766	-274 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		532 123	274 469
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-451 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-451 411
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 000	-80 000
Årets kassaflöde		452 123	-256 942
Likvida medel vid årets början		1 014 169	1 271 111
Likvida medel vid årets slut		1 466 292	1 014 169

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning i mindre företag enligt K3.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd</i>
- Stomme, grund	120 år
- EI	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Inre UH	120 år
- Rest	120 år
- Bergvärme	50 år
- Stammar	60 år
- Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 508 124	1 508 124
Andrahandsuthyrning	23 467	30 947
Hyror garage-/parkeringsplatser	109 500	107 450
Lokalhyror	188 088	185 436
Hyror förråd	19 848	19 848
Avgift uteplats	20 592	20 592
Summa	1 869 619	1 872 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	4 732	3 486
Pantsättningsavgifter	2 365	2 790
Kabel-TV	148 344	148 344
Övrigt	1	10 866
Summa	155 442	165 486

Not 4 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Varor, material	7 536	23 548
Fastighetsskötsel	43 730	28 496
Städning	59 855	66 557
Reparation/underhåll	294 208	189 948
Tvättstugan	21 205	35 018
Övriga fastighetskostnader	-	3 875
Myndighetskrav	-	72 154
El	173 966	203 709
Värme	115 208	126 652
Vatten	68 740	57 174
Sophämtning	27 366	50 049
Grovsopor	15 470	9 213
Snöröjning, sandning	2 219	6 688
Gården	81 572	44 165
Fastighetsförsäkring	69 647	66 135
Fastighetsavgift	70 692	68 716
Kabel-TV/Fibernät	141 063	140 128
Övrigt		400
Summa	1 192 477	1 192 625

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrationskostnader	4 968	3 698
Revisionsarvode	21 290	20 638
Kostnader Årsstämma	10 781	2 095
Kostnader förenings-/styrelsemöten	8 200	12 349
Arvode ekonomisk förvaltning	49 500	49 500
Medlemskap Branschorganisation	5 330	5 220
Bankkostnader	3 545	3 516
Tidningar/Tidskrifter	450	450
Konsultarvoden	6 356	12 500
Summa	110 420	109 966

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 882 599	27 431 188
-Nyanskaffningar	-	451 411
Vid årets slut	27 882 599	27 882 599
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 148 309	-4 687 772
-Årets avskrivning	-460 537	-460 537
Vid årets slut	-5 608 846	-5 148 309
Redovisat värde vid årets slut	22 273 753	22 734 290
Varav mark	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader	21 022 000	21 022 000
Taxeringsvärde mark	22 617 000	22 617 000

Not 7 Inventarier

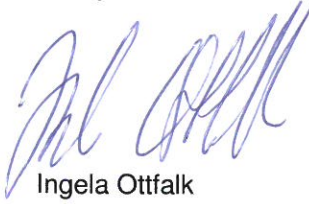
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	157 737	157 737
	157 737	157 737
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-157 737	-147 612
-Årets avskrivning		-10 125
	-157 737	-157 737
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Fastighetslån

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek, 153818, ränta 1,42%, bundet t o m 2021-01-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek, 153819, ränta 1,42%, bundet t o m 2021-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 153820, ränta 1,42%, bundet t o m 2021-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 221784, ränta 1,39%, bundet t o m 2022-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 310100, ränta 1,08%, bundet t o m 2025-09-30	3 840 000	3 920 000
	12 340 000	12 420 000
 Fastighetsinteckning	 12 500 000	 12 500 000
 Amortering inom 1 år = 80 000 kr		

Underskrifter

Lidingö den 24 mars 2021



Ingela Ottfalk
Styrelseordförande



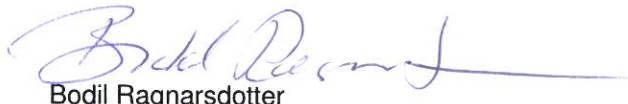
Ingrid Jansson



Oskar Olsson

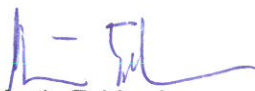


Catarina Koppe



Bodil Ragnarsdotter

Min revisionsberättelse har lämnats 20210415



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Södermanland

Org.nr 769603-6271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Södermanland 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 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 de 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. De 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Södermanland för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

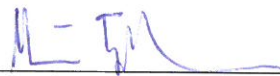
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 15 april 2021



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor