

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Artemis



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Artemis

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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-22 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

Gunnar Lundberg	Ordförande
Kristina Karlsson	Ledamot
Leif Ryhle	Ledamot
Alexandra Sherrard	Ledamot
Jonas Stolpe	Ledamot

Anna Mellegård	Suppleant
Daniela Volz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ragnar Santesson	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå
Britt-Marie Winther	Suppleant Extern	extern suppleant

Valberedning

Tobias Bengtsson
Jens Rogeman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

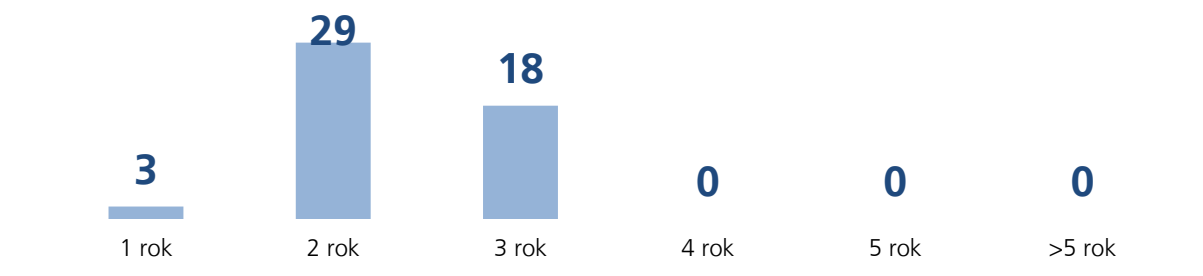
Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 214 m², varav 3 136 m² utgör lägenhetsyta och 78 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

gemensamhetslokal

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av samtliga fönster i källarplanet på Dianavägen	2020
Konvertering lokaler till lägenheter	2019 - 2020
Uppdatering belysning gård	2018
Uppdaterat 7 lägenheter med treglas.	2018
Byte av belysning i källargångarna	2016
Ny inkommande gasledning till huset på Dianavägen	2016
Byte av låscylindrar i entreer	2016
Byte av termostater	2015 - 2017
Nytt skalskydd	2014
Installation av Fiber	2014
Ommålning av balkonger efter reklamation	2014
Byte av stammar i kök och badrum	2013

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning tak	2020-2025	Tidigast 2021 kontroll gjorts

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Habitek

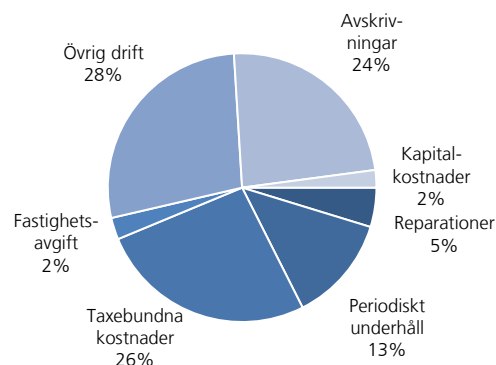
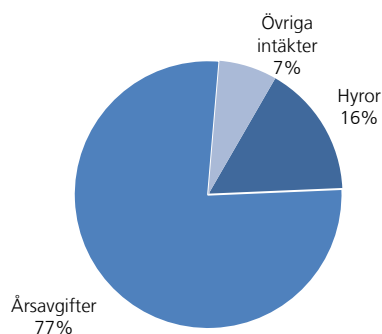
Föreningens ekonomi

Under året har föreningen färdigställt omvandlandet av två lokaler till lägenheter. Den ena lägenheten såldes och tillträdades under året, den andra lägenheten såldes i december med tillträde i januari 2021. Föreningen kommer att göra en amortering på tre miljoner kronor under första kvartalet 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 481 698	2 224 313
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 951 254	1 960 805
Finansiella intäkter	36	30
Minskning kortfristiga fordringar	5 393	35 251
Medlemsinsatser	2 400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	308 374	0
	4 665 057	1 996 086
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 265 329	1 621 191
Finansiella kostnader	64 158	54 543
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 071 508	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 967
	4 400 995	1 738 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 745 760	2 481 698
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	264 062	257 385

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omvandlingen av två lokaler till bostäder färdigställts. Den ena lägenheten såldes med tillträde i juli och den andra lägenheten såldes i december med tillträde i januari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	518	583	648
Hyror/m ² hyresrättsyta	954	936	916	1 091
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 159	2 159	2 159	2 159
Elkostnad/m ² totalyta	23	26	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	161	167	168	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	30	39	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	17	16	17
Soliditet (%)	91	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 108	-436	-529	-101
Nettoomsättning (tkr)	1 898	1 868	2 078	2 341

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 136 m² bostäder och 78 m² lokaler.

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	63 758 953	758 142	0	63 000 811
Upplåtelseavgifter	13 476 018	1 641 858	0	11 834 160
Fond för yttre underhåll	683 551	342 900	-29 988	370 639
S:a bundet eget kapital	77 918 522	2 742 900	-29 988	75 205 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 086 730	-342 900	-406 060	-3 337 771
Årets resultat	-1 107 977	-1 107 977	436 048	-436 048
S:a ansamlad förlust	-5 194 708	-1 450 877	29 988	-3 773 818
S:a eget kapital	72 723 814	1 292 023	0	71 431 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 107 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 743 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-342 900</u>
summa balanserat resultat	-5 194 708

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

<u>391 591</u>
-4 803 117

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 898 264	1 867 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 990	93 159
Summa rörelseintäkter		1 951 254	1 960 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 736 274	-1 243 928
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 994	-217 432
Personalkostnader	Not 6	-204 061	-159 831
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-729 780	-721 149
Summa rörelsekostnader		-2 995 109	-2 342 340
RÖRELSERESULTAT		-1 043 855	-381 535
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 158	-54 543
Summa finansiella poster		-64 122	-54 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 107 977	-436 048
ÅRETS RESULTAT		-1 107 977	-436 048

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	76 797 330	75 455 602
Summa materiella anläggningstillgångar	76 797 330	75 455 602
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	76 797 330	75 455 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 709 029	2 443 261
Summa kortfristiga fordringar	2 709 029	2 443 261
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	72 921	80 020
Summa kassa och bank	72 921	80 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 781 949	2 523 280
SUMMA TILLGÅNGAR	79 579 279	77 978 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 234 971	74 834 971
Fond för yttre underhåll	Not 10	683 551	370 639
Summa bundet eget kapital		77 918 522	75 205 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 086 730	-3 337 771
Årets resultat		-1 107 977	-436 048
Summa fritt eget kapital		-5 194 708	-3 773 818
SUMMA EGET KAPITAL		72 723 814	71 431 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 234 000	6 234 000
Leverantörsskulder		150 565	122 732
Skatteskulder		6 107	3 611
Övriga skulder		274 275	11 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	190 518	174 868
Summa kortfristiga skulder		6 855 465	6 547 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 579 279	77 978 882

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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100
Värmeanläggning	25	25
Stambyte	50	50
Våtrum	20	20
Bredband	10	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 502 856	1 495 683
Hyror bostäder	312 079	306 110
Vattenintäkter	81 505	52 777
Gemensamhetslokal	1 800	7 500
Gästlägenhet	0	5 500
Öresutjämning	24	77
	1 898 264	1 867 646

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	49 840	0
Övriga intäkter	3 150	93 159
	52 990	93 159

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 250	52 303
	Fastighetsskötsel beställning	17 791	7 307
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 813	24 375
	Städning enligt beställning	25 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	15 235	15 319
	OVK Obl. Ventilationskontroll	40 000	0
	Myndighetstillsyn	3 762	0
	Gemensamma utrymmen	11 143	0
	Gård	6 919	4 877
	Förbrukningsmateriel	8 087	8 665
	Störningsjour och larm	0	3 213
		195 000	116 059
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	12 300
	Brf Lägenheter	0	7 538
	Gemensamma utrymmen	0	7 037
	Tvättstuga	26 713	10 439
	Källare	44 160	0
	Entré/trapphus	1 362	5 954
	Lås	16 709	14 572
	VVS	0	38 517
	Ventilation	19 727	10 782
	Elinstallationer	8 428	7 776
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 725	0
	Bredband	7 778	0
	Fönster	0	1 663
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 275
		145 602	117 853
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	29 988
	Fönster	391 591	0
		391 591	29 988
	Taxebundna kostnader		
	El	74 556	82 240
	Gas	78 109	77 904
	Värme	437 879	457 716
	Vatten	140 508	96 406
	Sophämtning/renhållning	68 759	65 396
		799 811	779 662
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 081	35 772
	Kabel-TV	8 341	8 242
	Bredband	77 336	77 336
		122 758	121 350
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 512	79 016
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 736 274	1 243 928

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	428	328
	Juridiska åtgärder	38 414	53 283
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 125	19 250
	Föreningskostnader	2 256	2 025
	Fritids- och trivselkostnader	345	5 319
	Förvaltningsarvode	96 224	94 762
	Administration	10 425	3 247
	Korttidsinventarier	3 990	11 988
	Konsultarvode	146 887	21 025
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		324 994	217 432
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 350	71 750
	Löner	68 900	60 400
	Sociala kostnader	34 811	27 681
		204 061	159 831
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	313 845	313 845
	Förbättringar	415 935	407 304
		729 780	721 149

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 135 171	80 135 171
	Nyanskaffningar	2 071 508	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 206 679	80 135 171
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 679 569	-3 958 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-729 780	-721 149
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 409 349	-4 679 569
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 797 330	75 455 602
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 031 900	36 031 900
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 465 000	38 465 000
	Taxeringsvärde mark	75 827 000	75 827 000
		114 292 000	114 292 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	113 000 000	113 000 000
	Lokaler	1 292 000	1 292 000
		114 292 000	114 292 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	36 189	39 919
	Klientmedel hos SBC	2 672 840	2 401 679
	Fordringar kreditfakturor	0	1 663
		2 709 029	2 443 261
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	370 639	366 500
	Reservering enligt stadgar	342 900	342 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 988	-338 761
	Vid årets slut	683 551	370 639

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,580 %	6 234 000	6 234 000	2021-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 234 000	6 234 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 234 000	0	
		0	6 234 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 234 000 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	24 700 000	24 700 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	26 300	25 100
Sociala avgifter	8 263	7 886
Ränta	143	608
Avgifter och hyror	144 669	141 274
Gemensamma utrymmen	11 143	0
	190 518	174 868

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att göra en amortering på 3 miljoner kronor under första kvartalet. Föreningen håller på att upprätta en ny underhållsplan som ersätter den tidigare underhållsplanen från 2009. Föreningen håller på att slutföra en ny energideklaration.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 4 2021



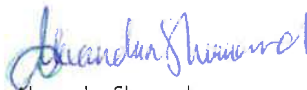
Gunnar Lundberg
Ordförande



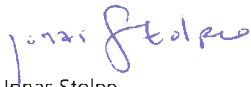
Kristina Karlsson
Ledamot



Leif Ryhle
Ledamot



Alexandra Sherrard
Ledamot



Jöns Stölpe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2021



Ragnar Santesson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artemis

Org.nr 769608-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Artemis 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Artemis 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 19 april 2021

Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE