

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Felicia Strand  
Org nr: 769608-5518



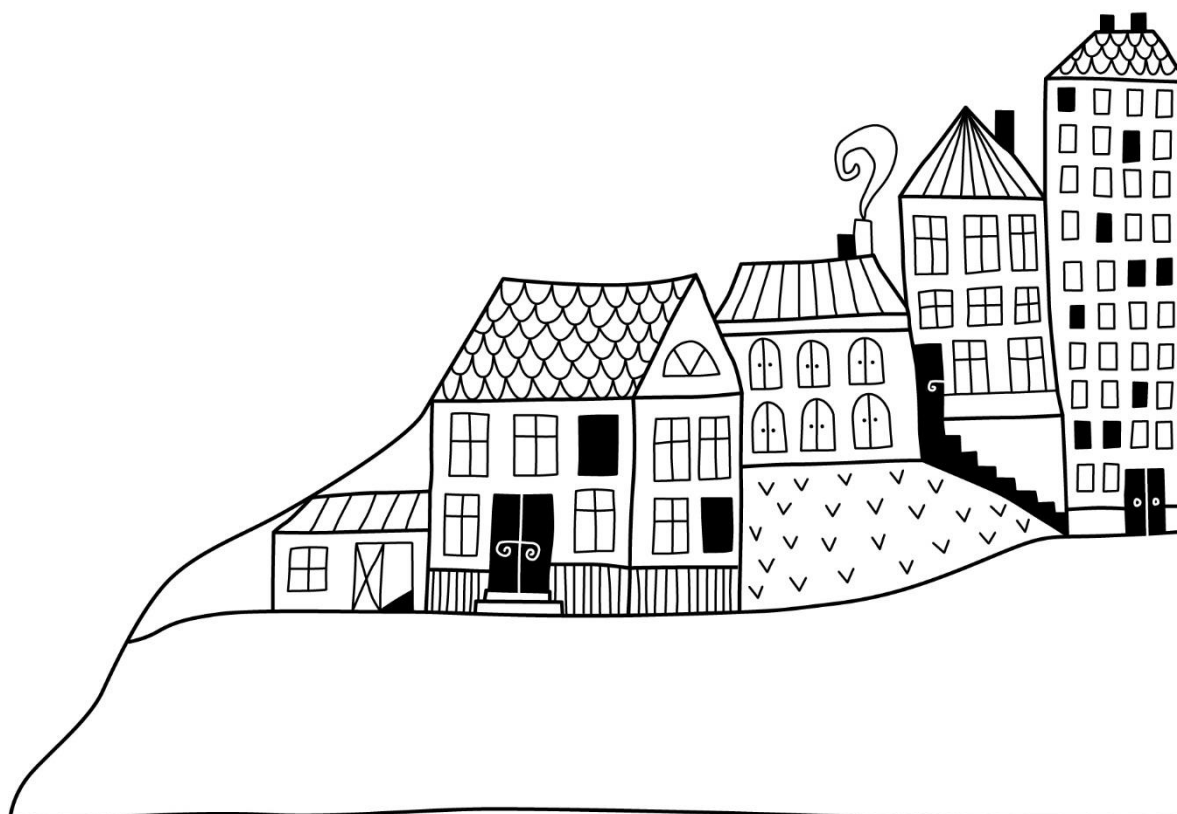


---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Felicia Strand  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 10%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 115% till 134%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 119 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klabben 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 46 lägenheter samt en lokal. Byggnaden är uppförd 2003. Föreningen äger marken vilket medför att ingen tomträttsavgäld betalas, en kostnad som uppstått för andra föreningar i Hammarby Sjöstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Stockholms Brandkontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen och hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	19	11	46

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garageplatser
1	17

Total tomtarea	2 193 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 743 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	55 m <sup>2</sup>
Total area	3 798 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	143 525 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 525 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Ek. förening	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Ek. förening	Teknisk förvaltning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Dekra AB	Hissbesiktning
Mankan Hiss AB	Hiss (underhåll)
Monika Piskalado AB	Lokalvård
Veolia Recycling Solutions Sweden AB	Sophämtning
Nynäs Tak Entreprenad Stockholm AB	Snöröjning (tak)
Riksbyggen Ek.förening	Snöröjning (markplan)
Plantera med mera i Stockholm AB	Trädgårdsskötsel
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Telavox AB	Porttelefon

Föreningen är delaktig i Sickla Kanal samfällighetsförening som svarar för drift av sopsugsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av en gård, passage genom garage samt garageport som sköts med Klubben 1, Lugnets Allé 48 A-E. Brf Felicia strands andel av gemensamhetsanläggningen är 52,4% medan Klubben 1 har en andel på 47,6%.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 339 tkr och planerat underhåll för 156 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:**

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stamspolning	2020
Målning balkongräcken	2019-2020
Fönsterrenovering	2018
Stamspolning	2017
Markarbete & dränering	2017
Målning källare & trapphus	2016
Postboxar	2016
Byte expansionskärl	2016
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2016
Byte torkskåp	2015
Plåtarbeten tak	2015

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	156 tkr

<b>Planerat underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte värmepump	2021
Bättring fasad	2021
Byte pergola + plattor	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>
Ingemar Larsson	Ordförande
Cecilia Alpstig	Ledamot
Anna Elén	Ledamot
Tiziana Saraceno	Ledamot
Fredrik Käck, <i>avgått p.g.a. sjukdom</i>	Ledamot
Nicklas Söderqvist	Ledamot Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
Katarina Fredén	Suppleant
Karolina Wennerblom	Suppleant
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Ernst & Young AB, Ingmar Rindstig	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>
Hans Järnbert-Pettersson
Göran Reiman
Anna Jilmstad

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

I slutet av året fick dock två medlemmar vattenskadorna i sina lägenheter, något som kan komma att påverka föreningens ekonomi under kommande räkenskapsår. Orsaken till vattenskadorna är utifrån inträngande vatten från terrasserna på översta våningen, en skadetyp som inte täcks av fastighetsförsäkringen. Tidigare arbeten för lösning av problemen har inte hjälpt långsiktigt, varför ett större arbete kommer att göras under 2021.

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Merparten av dessa möten har skett digitalt på grund av Covid-19. Därutöver har styrelsen haft kontinuerliga kontakter med varandra och enskilda medlemmar.

Styrelsen använder projektledningsverktyget BaseCamp för att kommunicera internt för att lösa olika uppgifter mellan sammanträdena. Färdiga dokument såsom styrelseprotokoll, underhållsplan, besiktningssprotokoll, trädgårdsplan och avtalsöversikt m.m. samlas digitalt på Riksbyggen hemsida

Kommunikationen till medlemmarna har utvecklats under året och sker nu helt digitalt. Samtliga lägenheter finns med på kontaktlistan med en eller flera e-postadresser. Under året har fem digitala nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna och breven finns också tillgängliga på föreningens hemsida (<http://brffeliciastrand.se/>).

Under våren genomfördes underhållsåtgärder av balkongräcken och överliggare enligt tidigare beslut. Detta arbete kommer att slutföras under 2021 då ett antal överliggare bedömts vara i så dåligt skick att de behöver bytas ut. En tätning (stos) på taket har bytts ut på grund av läckage.

På lekplatsen på gården har funktionaliteten på lekredskapen setts över, två trasiga vippungor har bytts mot nya och sandlådan har fräschat upp med ny sand och ett lekbord. Spruckna plattor på gården har bytts ut och trädgården har fått nya plantor. Räckan och bänkar på gården har målats.

Cykelgaraget har efter förslag från en medlem uppdaterats med en reparationshörna och cykelverktyg. I december genomförde Solna Högtrycksspolning spolning av samtliga avloppsstammar från kök, badrum och toaletter. Föreningen tog också på två stämmor beslut om att gå med i Riksbyggen intresseförening. Fördelarna med att vara med där att vi säkrar att vi framöver alltid har tillgång till en specialistkompetens i styrelsen genom den styrelseledamot och suppleant som Riksbyggen bidrar med. Föreningen får även tillgång till utbildningar och temakvällar som gör att styrelsen blir bättre rustad att driva en bostadsrättsförening. Kostnaden för detta är 50 kr per lägenhet och år vilket rymms inom nuvarande styrelsearvodet.

Styrelsen har under hösten undersökt ett antal olika alternativ för att installera elladdning på våra 17 garageplatser. Beslut togs om att anlita företaget Katarina El som påbörjar installationen under januari 2021.

Styrelsen har under året träffat ett samarbetsavtal om energientreprenad med Enstar AB. Syftet med avtalet är undersöka möjligheterna att utveckla ett nytt energisystem för värme och varmvatten som i huvudsak skall nyttja förnybar energi. I steg 1 som det här avtalet omfattar gör Enstar en teknisk inventering och energianalys, tar fram en borrplan samt borrhålsansökan, utvärderar solceller samt tar fram budgetkalkyl och lönsamhetsberäkningar för projektet. Det arbetet ska vara klart i april/maj 2021 för att vi på årsstämman gemensamt kan ta beslut om vi ska gå vidare med projektet.

Två gemensamma städdagar har trots pandemin kunnat genomföras. Den gemensamma korvgrillningen fick dock utgå till förmån för ett enklare coronasäkert fika. Vår trädgårdsgrupp har arbetat med trädgårdens planteringar och krukorna utanför entréerna – stort tack för det arbete ni lägger ner på vår trädgård. Styrelsen vill också rikta ett tack till Mattias Nordström som håller ordning på våra nyckelbrickor och porttelefonsystemet.

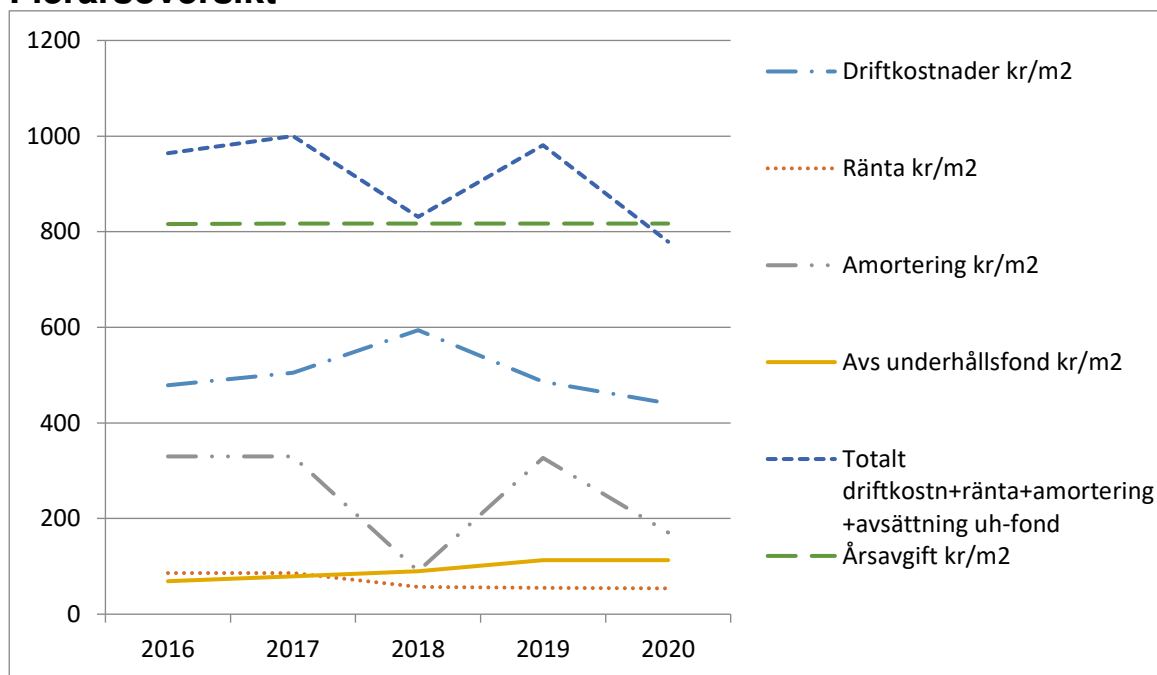
## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 817 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 380	3 374	3 354	3 370	3 366
Resultat efter finansiella poster	-123	-201	-576	-393	-292
Resultat exklusive avskrivningar	996	918	543	725	827
Balansomslutning	138 738	139 466	140 851	141 889	143 599
Soliditet %	80	80	79	79	78
Lån, kr/m²	7 017	7 187	7 514	7 605	7 934
Likviditet %	10	115	157	152	208
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	817	817	817	817	816
Totala driftkostnader, kr/m²	441	486	594	505	479
- Värmekostnad, kr/m²	127	133	136	134	134
- Vattenkostnad, kr/m²	16	15	16	16	15
- Elkostnad, kr/m²	20	27	27	27	20
Ränta, kr/m²	54	55	57	86	86
Genomsnittlig ränta, %	0,75	0,73	0,75	1,07	1,08
Amortering, kr/m²	171	327	90	330	330
Avsättning till underhållsfond kr/m²	113	113	89	79	69

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

**Lån, kr/m²:** beräknas som utgående låneskuld dividerat med den totala ytan (3743 m² bostadsyta och 55 m² lokalyta).

**Ränta, kr/m²:** beräknas som årets räntekostnad för fastighetslån dividerat med den totala ytan.

**Genomsnittlig ränta, %:** beräknas som årets räntekostnad för fastighetslån dividerat med ingående låneskuld.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 200 220	596 399	-3 227 438	-200 658
Disposition enl. årsstämmobeslut			-200 658	200 658
Reservering underhållsfond		430 575	-430 575	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 404	156 404	
Årets resultat				-122 595
<b>Vid årets slut</b>	<b>114 200 220</b>	<b>870 570</b>	<b>-3 702 267</b>	<b>-122 595</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 428 096
Årets resultat	-122 595
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-430 575
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 404
<b>Summa</b>	<b>-3 824 861</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 824 861

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 380 179	3 374 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 058	75 368
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 435 237</b>	<b>3 449 643</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 676 535	-1 844 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 160	-397 307
Personalkostnader	Not 6	-84 533	-82 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 074	-1 119 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 354 303</b>	<b>-3 443 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 934</b>	<b>6 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 068	3 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-206 597	-210 522
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 529</b>	<b>-206 991</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-122 595</b>	<b>-200 658</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-122 595</b>	<b>-200 658</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	136 636 139	137 745 333
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	39 522	49 403
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 675 662</b>	<b>137 794 735</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		70 500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 746 162</b>	<b>137 794 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 752	1 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	110 098	118 305
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 850</b>	<b>119 996</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 874 971	1 551 689
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 874 971</b>	<b>1 551 689</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 991 821</b>	<b>1 671 684</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>138 737 983</b>	<b>139 466 420</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		114 200 220	114 200 220
Fond för yttre underhåll		870 570	596 399
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 070 790</b>	<b>114 796 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 702 266	-3 227 438
Årets resultat		-122 595	-200 658
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 824 861</b>	<b>-3 428 096</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>111 245 929</b>	<b>111 368 523</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 000 000	26 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 000 000</b>	<b>26 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 650 000	648 000
Leverantörsskulder		63 101	74 628
Skatteskulder		179 576	177 524
Övriga skulder	Not 14	6 030	6 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	593 347	541 714
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 492 054</b>	<b>1 447 896</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>138 737 983</b>	<b>139 466 420</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Skyddsräcke	Linjär	10
Belysning stolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 057 900	3 057 900
Hyrer, lokaler	12 000	12 000
Hyrer, garage	320 400	308 775
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 121	-4 400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 380 179</b>	<b>3 374 275</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	5 276	5 200
Övriga ersättningar	15 770	9 969
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	33 652	59 661
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>55 058</b>	<b>75 368</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-156 404	-307 435
Reparationer	-338 903	-281 838
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 984	-88 592
Försäkringspremier	-40 811	-43 697
Kabel- och digital-TV	-66 273	-65 368
Obligatoriska besiktningar	-32 310	-33 439
Snö- och halkbekämpning	-26 166	-36 828
Statuskontroll	0	-9 775
Förbrukningsinventarier	-12 451	-3 089
Vatten	-60 144	-57 281
Fastighetsel	-76 291	-100 775
Uppvärmning	-482 289	-505 805
Sophantering och återvinning	-160 234	-172 376
Förvaltningsarvode drift	-133 275	-138 093
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 676 535</b>	<b>-1 844 391</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-197 579	-197 309
IT-kostnader	-63 480	-63 639
Arvode, yrkesrevisor	-29 931	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-91 978	-39 464
Kreditupplysningar	-675	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 848	-9 999
Telefon och porto	-10 283	-8 936
Medlems- och föreningsavgifter	-4 025	-2 115
Konsultarvoden	-58 781	-43 750
Bankkostnader	-2 580	-2 670
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-474 160</b>	<b>-397 307</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-64 400
Sociala kostnader	-17 733	-18 138
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-84 533</b>	<b>-82 538</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 109 193	-1 109 193
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 375	-3 375
Avskrivning Installationer	-6 505	-6 505
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 119 074</b>	<b>-1 119 074</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-205 512	-209 504
Övriga räntekostnader	-1 085	-1 018
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-206 597</b>	<b>-210 522</b>

**Not 9 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	110 919 339	110 919 339
Mark	38 971 659	38 971 659
	<b>149 890 998</b>	<b>149 890 998</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>149 890 998</b>	<b>149 890 998</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 145 665	-11 036 472
	<b>-12 145 665</b>	<b>-11 036 472</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 109 193	-1 109 193
	<b>-1 109 193</b>	<b>-1 109 193</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 254 858</b>	<b>-12 145 665</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>136 636 140</b>	<b>137 745 333</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	2 525 000	2 525 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>143 525 000</b>	<b>143 525 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>69 525 000</i>	<i>69 525 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>74 000 000</i>	<i>74 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	33 750	33 750
Installationer	65 053	65 053
	<b>98 803</b>	<b>98 803</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>98 803</b>	<b>98 803</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-16 875	-13 500
Installationer	-32 525	-26 020
	<b>-49 400</b>	<b>-39 520</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-3 375	-3 375
Installationer	-6 505	-6 505
	<b>-9 880</b>	<b>-9 880</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-20 250	-16 875
Installationer	-39 031	-32 525
	<b>-59 281</b>	<b>-49 400</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>39 522</b>	<b>49 403</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	13 500	16 875
Installationer	26 022	32 528

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 565	40 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 568	33 720
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 870	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 095	43 774
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>110 098</b>	<b>118 305</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 013 642	1 010 610
Transaktionskonto	861 329	541 078
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 874 971</b>	<b>1 551 689</b>



## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	26 650 000	27 298 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 650 000	-648 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 000 000</b>	<b>26 650 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2020-02-20	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,80%	2020-04-23	13 794 000,00	-13 794 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,80%	2020-07-22	6 504 000,00	-6 018 000,00	486 000,00	0,00
NORDEA	0,62%	2021-04-23	0,00	13 794 000,00	0,00	13 794 000,00
NORDEA	0,55%	2021-07-22	0,00	6 018 000,00	162 000,00	5 856 000,00
NORDEA	0,80%	2023-02-15	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>27 298 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>648 000,00</b>	<b>26 650 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

## Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	6 030	6 030
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 030</b>	<b>6 030</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 329	17 574
Upplupna räntekostnader	29 359	34 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 405	0
Upplupna elkostnader	7 747	8 807
Upplupna vattenavgifter	10 037	19 140
Upplupna värmekostnader	63 093	67 071
Upplupna kostnader för renhållning	0	12 388
Upplupna revisionsarvoden	26 500	25 750
Upplupna styrelsearvoden	58 334	55 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	51 555
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 673	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 871	248 835
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>593 347</b>	<b>541 714</b>

<b>Not 16 Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 002 000	37 002 000

---

### **Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

---

### **Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Ingemar Larsson

---

Cecilia Alpstig

---

Anna Elén

---

Tiziana Saraceno

---

Nicklas Söderqvist, *Riksbyggen*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Ernst & Young AB

---

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

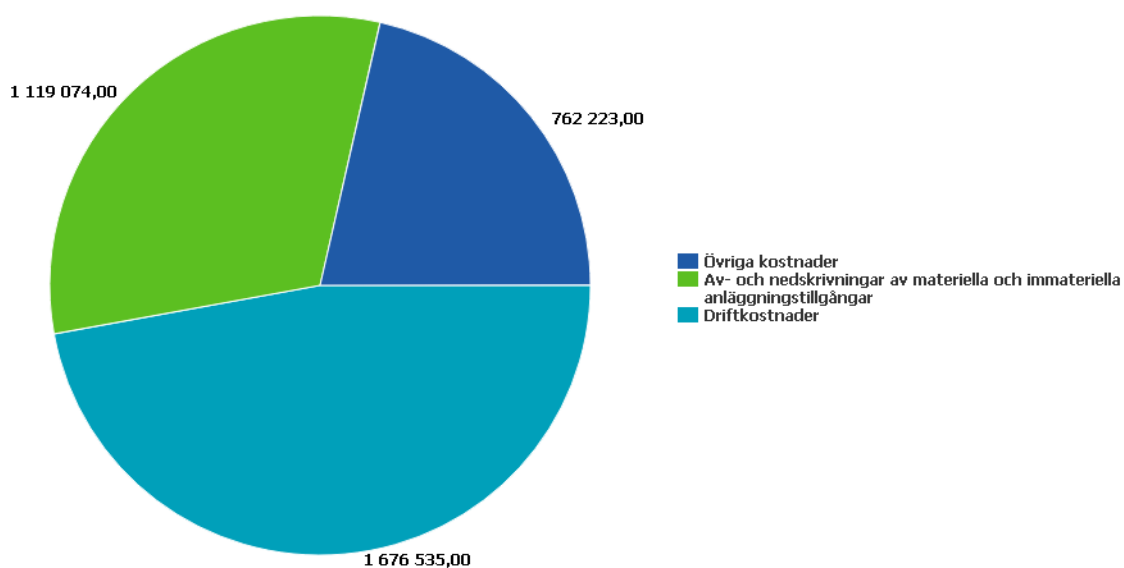
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 676 535	1 844 391
Övriga externa kostnader	474 160	397 307
Personalkostnader	84 533	82 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 119 074	1 119 074
Finansiella poster	203 529	206 991
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 557 832</b>	<b>3 650 301</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2020	2019
Trädgårdsskötsel grundavtal	39 750	52 450
Trädgårdsskötsel extra debiterat	4 225	11 100
Inre skötsel/städ grund	89 300	74 543
Hissbesiktning	32 310	33 439
Statuskontroll	0	9 775
Snö- och halkbekämpning	26 166	36 828
Rep bostäder utg för köpta tj	781	3 031
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 204	76 231
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	29 813	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 409	9 977
Rep installationer utg för köpta tj	0	3 235
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	79 268	30 849
Rep install utg för köpta tj Värme	0	15 680
Rep install utg för köpta tj Ventilation	8 125	575
Rep install utg för köpta tj El	10 735	13 574
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	3 459
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 684	5 536
Rep huskropp utg för köpta tj	891	20 826
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2 285
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	26 331	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2 091	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 305	9 740
Rep markytor utg för köpta tj	29 449	30 452
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	803	3 650
Övriga Reparationer	5 214	1 101
Vattenskador	128 800	49 481
Vandalisering	0	2 156
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	35 375
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	156 404	156 148
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	115 913
Fastighetsel	76 291	100 775
Uppvärmning	482 289	505 805
Vatten	60 144	57 281
Sophämtning	30 036	38 789
Extra sophämtning	130 198	133 587
Fastighetsförsäkring	40 811	43 697
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	66 273	65 368
Fastighetsskatt	90 984	88 592
Förbrukningsinventarier	7 184	0
Förbrukningsmaterial	5 267	3 089
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 676 535</b>	<b>1 844 391</b>



# RB BRF Felicia Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Felicia Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARIA CECILIA ALPSTIG

Styrelseledamot

Serienummer: 19671219xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2021-05-19 15:14:55Z



## TIZIANA SARACENO

Styrelseledamot

Serienummer: 19571128xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2021-05-19 16:44:32Z



## INGEMAR LARSSON

Styrelseordförande

Serienummer: 19520603xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2021-05-19 17:24:31Z



## Ingrid Anna Maria Sophie Elén

Styrelseledamot

Serienummer: 19730816xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2021-05-19 19:52:58Z



## NICKLAS SÖDERQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19831118xxxx

IP: 88.80.xxx.xxx

2021-05-21 09:03:26Z



## Ingemar Rindstig

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19491102xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-24 05:32:36Z



Penneo dokumentnyc.kei: AVABD-TE80Q-DZAMO-B5Q2A-GULWD-SNHEC

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Felicia Strand, org.nr 769608-5518

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Felicia Strand för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Felicia Strand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum i enlighet med digital signatur

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Ingemar Rindstig**

**Auktoriserad Revisor**

Serienummer: 19491102xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-24 05:32:36Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>