Årsredovisning 2020

Brf Mörviken 2:66

Org. 769613-1387

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Postadress Stationsvägen 16-18, 830 13 ÅRE

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Åre Mörviken 2:66 i Åre kommun förvärvades 2005-10-10.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Stationsvägen 16-18. Fastigheten byggdes 2006-2007 och har värdeår 2006.

Marken innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3 207 kvm, varav 2 200 kvm utgör lägenhetsyta och 1 067 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 7 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Skiduthyrning, avtal till 2023-09-30
Fastighetsmäklare, avtal till 2024-01-15
Restaurang och pizzeria, avtal till 2021-10-31
Inredningsbutik, avtal till 2021-04-30
Uthyrning lägenheter, resor m.m, avtal till 2022.06.30
Restaurang, avtal till 2021-09-30

Samtliga avtal som förfaller under 2021 kommer att fortsätta löpa ytterligare 3 år. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar Jämtland Västernorrland. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan Styrelsen har upprättat en översiktlig underhållsplan för den närmaste 5 åren, den inbergriper främst inre underhåll i form av ventilationsarbeten, inga större åtgärder är planerade.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Åre Byservice.
För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB. Där utöver har föreningen äben tecknat avtal med Åre Travel för undehåll av sopsortering/avfall samt tillsyn av de externa ytorna kring vår fastighet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-09-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-19.

Föreningens skattemässiga *status*:
Skatteverket godkände inte föreningens yrkande om att redovisa som en äkta förening p.g.a. den relativt stora andelen lokaler samt lägenheter med juridiska personer som ägare. Styrelsen bevakar frågan men inget aktivt arbete kring detta pågår. Tills vidare kommer föreningen att betraktas som oäkta.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61 medlemmar. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 60. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 och därmed påföljande styrelse-konstituering haft följande sammansättning:

Louise Björdell	ledamot/ordf
My Bolin	ledamot
Thomas Björdell	ledamot
Andreas Tengelin	ledamot
Martin Fors	ledamot
Marita Erlingson	ledamot
Fredrik Wenger	suppleant
Michael Beierholm	suppleant

Till ***revisor*** har auktoriserad revisor Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Magnus Holm och Pär Hellström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har innehållit normal fastighetsdrift och styrelsen jobbar kontinuerligt med att hålla fastigheten i gott skick både invändigt och runtomkring vår fastighet.
Fastighetsförvaltning är vår största enskilda kostnad, utöver det kan man konstatera att stamspolning samt större reparation av en av hissarna stod för större engångskostnader. Styrelsen jobbar vidare med OVK arbetet.

Styrelsens arbete med föreningens ekonomi syftar till en stabil ekonomi på lång sikt.

Då vi är en förening med kommersiella hyresgäster fanns en osäkerhet när Covid-19 drabbade världen. Tack vare god dialog med våra hyresgäster har vi tagit oss ur detta på ett bra sätt tillsammans och är glada över att samtliga våra hyresgäster har tagit sig igenom krisen på ett bra sätt med minimal påverkan på föreningens intäkter.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust före avskrivningar. Det här är andra året i rad där vi kan se att förlusten före avskrivningar blir lägre än föregående år.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 282 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet positivt. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens verksamhet genererar således ett likviditetsöverskott. En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I avgiften ingår bredband, wifi och grundutbud digital-tv.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet bedöms till endast normalt underhållsarbete med hänsyn till fastighetens ålder. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med rimlig underhållsplan. Styrelsen har beslutat att avsättning görs med 400 000 kronor årligen i enlighet med stadgarna.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskriv-ningsfond	Yttre fond	Kapital-tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	**77 824 000**	**307 675**	**7 135 128**	**0**	**18 100 090**	**-17 779 044**	**-1 027 529**
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				400 000		-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond							
Balanseras i ny räkning						-1 027 529	1 027 529
Årets resultat							-974 686
Belopp vid årets utgång	**77 824 000**	**307 675**	**7 135 128**	**400 000**	**18 100 090**	**-19 206 573**	**-974 686**

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kr	3 722 227	3 699 595	3 281 003	3 206 784	3 384 004
Resultat efter finansiella poster, Kr	-974 686	-1 027 529	-3 959 925	-1 380 353	-1 149 653
Soliditet, %	72	72	71	73	71
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	650	650	650	650	650
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 548	14 548	15 911	14 548	15 909
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	35 375	35 375	35 375	35 375	35 375
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,13	1,14	1,60	2,23	2,22
Fastighetens belåningsgrad, % **	28	28	30	27	29

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens	
resultat: Balanserat resultat	-18 806 573
Avsättning till reparationsfond	-400 000
Årets resultat	-974 686
	-20 181 259
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-20 181 259
	-20 181 259

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 646 296	3 568 041
Övriga rörelseintäkter	3	75 931	131 554
Summa rörelsens intäkter m.m.		**3 722 227**	**3 699 595**
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 728 783	-2 850 916
Övriga externa kostnader	5	-279 376	-218 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 393	-1 274 712
Summa rörelsens kostnader		**-4 290 552**	**-4 343 941**
Rörelseresultat		**-568 325**	**-644 346**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	6	-406 361	-383 183
Summa finansiella poster		**-406 361**	**-383 183**
Resultat efter finansiella poster		**-974 686**	**-1 027 529**
Årets resultat		**-974 686**	**-1 027 529**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	114 342 654	115 595 922
Inventarier, verktyg och installationer	8	469 673	353 492
Summa materiella anläggningstillgångar		**114 812 327**	**115 949 414**
Summa anläggningstillgångar		**114 812 327**	**115 949 414**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 878	14 259
Övriga fordringar		64 437	77 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 995	126 715
Summa kortfristiga fordringar		**143 310**	**218 097**
Kassa och bank		1 694 847	1 394 792
Summa omsättningstillgångar		1 838 157	1 612 889
SUMMA TILLGÅNGAR		**116 650 484**	**117 562 303**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 366 893	103 366 893
Yttre underhållsfond		400 000	0
Summa bundet eget kapital		**103 766 893**	**103 366 893**
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-19 206 573	-17 779 044
Årets resultat		-974 686	-1 027 529
Summa fritt eget kapital		**-20 181 259**	**-18 806 573**
Summa eget kapital		**83 585 634**	**84 560 320**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		32 005 000	32 005 000
Summa långfristiga skulder		**32 005 000**	**32 005 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 482	255 517
Aktuell skatteskuld		79 739	48 123
Övriga skulder		103 424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	793 205	693 343
Summa kortfristiga skulder		**1 059 850**	**996 983**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**116 650 484**	**117 562 303**

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-568 325	-644 346
Avskrivningar	1 282 393	1 274 712
Erlagd ränta	-406 361	-383 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**307 707**	**247 183**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 619	-2 640
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	72 720	-20 952
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-172 035	161 897
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	247 588	55 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**445 361**	**441 246**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-145 306	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-145 306**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-3 000 000**
Förändring av likvida medel	**300 055**	**-2 558 754**
Likvida medel vid årets början	1 394 792	3 953 546
Likvida medel vid årets slut	**1 694 847**	**1 394 792**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	2 - 6,67 %

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

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	1 429 885	1 436 066
	Hyresintäkter lokaler, moms	2 078 800	2 077 937
	Övriga hyresintäkter	137 611	54 038
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 646 296	3 568 041

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Ersättning sopkomprimator	12 232	15 600
	Försäkringsersättning	8 907	25 029
	Utdebiterade falsklarm	0	90 925
	Erhållna statliga bidrag	54 792	0
	Summa övriga rörelseintäkter	75 931	131 554

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	113 789	82 756
	Fastighetsel	183 121	200 178
	Fjärrvärme	365 864	439 558
	Vatten och avlopp	125 023	84 197
	Sophantering	114 911	140 355
	Kabel-TV och bredband	136 195	125 731
	Bevakning och jour	68 263	111 086
	Reparationer och underhåll	1 151 972	1 233 321
	Försäkringspremier	72 437	59 265
	Fastighetsskatt/avgift	253 412	251 436
	Övriga driftkostnader	143 796	123 032
	Summa övriga externa kostnader	2 728 783	2 850 916

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	89 179	83 545
	Revisionsarvode	0	24 612
	Konsult- och avdokatkostnader	140 508	65 902
	Övriga kostnader	49 689	44 254
	Summa personalkostnader	279 376	218 313

Not 6	Räntekostnader	2020	2019
	Räntekostnader fastighetslån	406 361	383 183
	Summa räntekostnader	406 361	383 183

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	130 240 992	130 240 992
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 240 992	130 240 992
	Ingående avskrivningar	-14 645 070	-13 391 802
	Årets avskrivningar	-1 253 268	-1 253 268
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 898 338	-14 645 070
	Utgående redovisat värde	**114 342 654**	**115 595 922**
	Redovisat värde byggnader	106 546 654	107 799 922
	Redovisat värde mark	7 796 000	7 796 000
	Summa redovisat värde	**114 342 654**	**115 595 922**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 111 000	58 111 000
	varav byggnader:	46 000 000	46 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	498 022	498 022
	Årets anskaffning	145 306	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**643 328**	**498 022**
	Ingående avskrivningar	-144 530	-123 086
	Årets avskrivningar	-29 125	-21 444
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-173 655**	**-144 530**
	Utgående redovisat värde	**469 673**	**353 492**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel	17 979	7 041
	Försäkringspremie	12 077	9 799
	Ekonomisk förvaltning	21 753	20 896
	Övriga förutbetalda kostnader	2 186	88 979
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 995	126 715

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetslån	32 005 000	32 005 000
	Summa långfristiga skulder	32 005 000	32 005 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Danske Bank	2023-05-30	1,15		32 005 000
Summa			**0**	**32 005 000**
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				**0**
Lån för villkorsändring under 2021				**0**
Summa långfristiga skulder				**32 005 000**

Räntan omförhandlas i mars 2021 och räntan binds då på 0,8 % i ett år.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	404 506	447 351
	Upplupen räntekostnad	1 129	0
	Upplupen sophantering	13 886	5 297
	Upplupen fastighetsel	14 511	16 725
	Upplupen uppvärmning	41 875	50 445
	Upplupen fastighetsskötsel	12 585	0
	Upplupet revisionsarvode	35 000	35 000
	Upplupna kostnader för underhåll	196 780	0
	Övriga upplupna kostnader	23 890	138 525
	Upplupna anskaffningskostnader	49 043	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 205	693 343

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
	Summa ställda säkerheter	42 500 000	42 500 000

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	2 - 6,67 %

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

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	1 429 885	1 436 066
	Hyresintäkter lokaler, moms	2 078 800	2 077 937
	Övriga hyresintäkter	137 611	54 038
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 646 296	3 568 041

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Ersättning sopkomprimator	12 232	15 600
	Försäkringsersättning	8 907	25 029
	Utdebiterade falsklarm	0	90 925
	Erhållna statliga bidrag	54 792	0
	Summa övriga rörelseintäkter	75 931	131 554

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	113 789	82 756
	Fastighetsel	183 121	200 178
	Fjärrvärme	365 864	439 558
	Vatten och avlopp	125 023	84 197
	Sophantering	114 911	140 355
	Kabel-TV och bredband	136 195	125 731
	Bevakning och jour	68 263	111 086
	Reparationer och underhåll	1 151 972	1 233 321
	Försäkringspremier	72 437	59 265
	Fastighetsskatt/avgift	253 412	251 436
	Övriga driftkostnader	143 796	123 032
	Summa övriga externa kostnader	2 728 783	2 850 916

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	89 179	83 545
	Revisionsarvode	0	24 612
	Konsult- och avdokatkostnader	140 508	65 902
	Övriga kostnader	49 689	44 254
	Summa personalkostnader	279 376	218 313

Not 6	Räntekostnader	2020	2019
	Räntekostnader fastighetslån	406 361	383 183
	Summa räntekostnader	406 361	383 183

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	130 240 992	130 240 992
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 240 992	130 240 992
	Ingående avskrivningar	-14 645 070	-13 391 802
	Årets avskrivningar	-1 253 268	-1 253 268
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 898 338	-14 645 070
	Utgående redovisat värde	**114 342 654**	**115 595 922**
	Redovisat värde byggnader	106 546 654	107 799 922
	Redovisat värde mark	7 796 000	7 796 000
	Summa redovisat värde	**114 342 654**	**115 595 922**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 111 000	58 111 000
	varav byggnader:	46 000 000	46 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	498 022	498 022
	Årets anskaffning	145 306	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**643 328**	**498 022**
	Ingående avskrivningar	-144 530	-123 086
	Årets avskrivningar	-29 125	-21 444
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-173 655**	**-144 530**
	Utgående redovisat värde	**469 673**	**353 492**

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsskötsel	17 979	7 041
	Försäkringspremie	12 077	9 799
	Ekonomisk förvaltning	21 753	20 896
	Övriga förutbetalda kostnader	2 186	88 979
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 995	126 715

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetslån	32 005 000	32 005 000
	Summa långfristiga skulder	32 005 000	32 005 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Danske Bank	2023-05-30	1,15		32 005 000
Summa			**0**	**32 005 000**
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				**0**
Lån för villkorsändring under 2021				**0**
Summa långfristiga skulder				**32 005 000**

Räntan omförhandlas i mars 2021 och räntan binds då på 0,8 % i ett år.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	404 506	447 351
	Upplupen räntekostnad	1 129	0
	Upplupen sophantering	13 886	5 297
	Upplupen fastighetsel	14 511	16 725
	Upplupen uppvärmning	41 875	50 445
	Upplupen fastighetsskötsel	12 585	0
	Upplupet revisionsarvode	35 000	35 000
	Upplupna kostnader för underhåll	196 780	0
	Övriga upplupna kostnader	23 890	138 525
	Upplupna anskaffningskostnader	49 043	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 205	693 343

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
	Summa ställda säkerheter	42 500 000	42 500 000

NOTER

Stockholm 2021-03-29

Louise Björdell

My Bolin

Marita Erlingson

Martin Fors

Thomat Björdell

Andreas Tengelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 2021.

Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Mörviken 2:66**
Org.nr. 769613-1387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mörviken 2:66 för år 2020-01-01—2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 Mörviken 2:66 för år 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslagen 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, 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2021-04-09

Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor