



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.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Tigern 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Olof Askelöf	Ordförande
Britta Karin Rydkvist	Sekreterare
Lars Robert Justus Gustafsson	Kassör
Mats Krook	Fastighetsansvarig
Hans Robert Snitt	Fastighetsansvarig
Kerstin Hedvig Margareta Rennerfelt	Ledamot

Eva Carola Olund Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Kaijser	Ordinarie Extern	Allians Revision & Redovisning AB
Hugo Bernell	Ordinarie Intern	

Valberedning

Kerstin Hedvig Margareta
Rennerfelt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TIGERN 1	2006	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

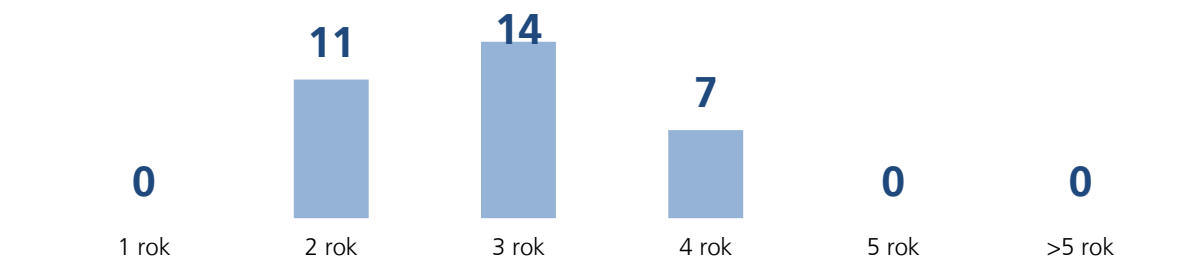
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 196 m², varav 2 562 m² utgör lägenhetsyta och 634 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholm City Obemannat Drop-in Solarium AB	55 m ²	2021-09-30
Parkeringsplatser	500 m ²	3 mån
Kosterheds Konditori AB	79 m ²	2021-05-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av tätninglistor i lägenheter	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

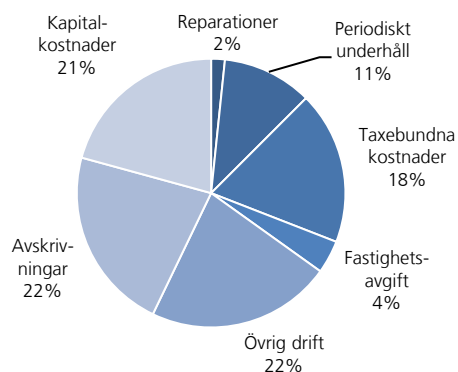
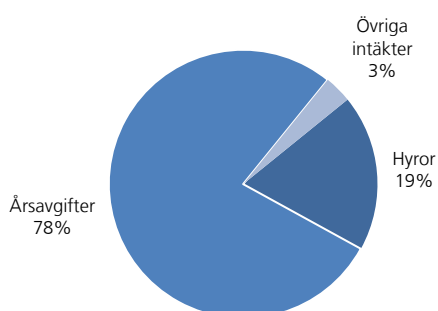
Föreningens ekonomi är god. Föreningen har sedan bildandet 2006 haft en relativ hög skuldsättning varför räntor är den största utgiftsposten.

Föreningen har med konsultstöd löpande omförhandlat lånen vilket givet goda räntevillkor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 316 355	1 307 287
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 354 608	2 265 832
Finansiella intäkter	122	79
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 133
	2 354 730	2 280 044
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 332 132	1 190 597
Finansiella kostnader	483 762	498 879
Ökning av kortfristiga fordringar	9 463	704
Minskning av långfristiga skulder	580 796	580 796
Minskning av kortfristiga skulder	19 044	0
	2 425 197	2 270 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 245 889	1 316 355
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-70 466	9 068

*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

På grund av covid 19- pandemin så har styrelsen genomfört alla styrelsemöten sedan pandemin bröt ut genom video/telefonkonferens.

Föreningen har under året installerat fem stycken laddstationer för laddning av el- och hybridbilar i garaget. Varje laddstation har plats för laddning av två fordon samtidigt. Naturvårdsverket har lämnat bidrag till investeringen med halva kostnaden.

Akrylglas har inköpts och monterats i garagets norra spaljevägg, för att hålla snö och löv ute.

Twister

Alltsedan byggnadens uppförande har det förekommit återkommande fuktskador i några lägenheter på grund av vatteninträning från fasad och balkonger. Skadorna är orsakade av felaktigt utförande vid byggandet. Föreningen har sedan tidigare en förlängd garanti från Veidekke och har löpande dialog med Veidekke via ordförande Lars Askelöf och Fastighetsägarföreningen jurister

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	715	721	725
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 417	1 373	1 238	1 197
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 541	10 767	10 994	11 190
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	91	94	91	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	156	160	231
Soliditet (%)	68	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	61	254	88
Nettoomsättning (tkr)	2 279	2 266	2 257	2 260

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 562 m² bostäder och 634 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	56 360 000	0	0	56 360 000
Fond för yttre underhåll	1 321 906	75 000	-115 094	1 362 000
S:a bundet eget kapital	57 681 906	75 000	-115 094	57 722 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 113	-75 000	175 981	-112 094
Årets resultat	23 288	23 288	-60 887	60 887
S:a fritt eget kapital	12 175	-51 712	115 094	-51 207
S:a eget kapital	57 694 081	23 288	0	57 670 793

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 288
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	63 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	12 175

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

253 126
265 301

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	2 279 454	2 265 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 154	0
Summa rörelseintäkter		2 354 608	2 265 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 090 467	-980 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 453	-111 440
Personalkostnader	Not 6	-95 212	-98 221
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-515 548	-515 548
Summa rörelsekostnader		-1 847 680	-1 706 145
RÖRELSERESULTAT		506 928	559 687
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 762	-498 879
Summa finansiella poster		-483 640	-498 800
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 288	60 887
ÅRETS RESULTAT		23 288	60 887

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	83 932 655	84 448 203
Summa materiella anläggningstillgångar	83 932 655	84 448 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 932 655	84 448 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 320 243	1 380 426
Summa kortfristiga fordringar	1 320 243	1 380 426
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	18 817	19 637
Summa kassa och bank	18 817	19 637
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 339 060	1 400 063
SUMMA TILLGÅNGAR	85 271 714	85 848 266

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 360 000	56 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 321 906	1 362 000
Summa bundet eget kapital		57 681 906	57 722 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 113	-112 094
Årets resultat		23 288	60 887
Summa fritt eget kapital		12 175	-51 207
SUMMA EGET KAPITAL		57 694 081	57 670 793
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 955 966	18 216 762
Summa långfristiga skulder		17 955 966	18 216 762
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 048 796	9 368 796
Leverantörsskulder		46 996	36 462
Skatteskulder		186 792	175 618
Övriga skulder		13 311	29 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	325 772	350 446
Summa kortfristiga skulder		9 621 668	9 960 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 271 714	85 848 266

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 833 093	1 833 093
Hyror lokaler momspliktiga	189 866	183 988
Hyror garage moms	36 000	36 000
Hyror garage	217 488	212 760
Elintäkter laddstolpe moms	167	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 851	0
Öresutjämning	-10	-9
	2 279 454	2 265 832

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	75 000	0
Övriga intäkter	154	0
	75 154	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 232	31 398
	Snöröjning/sandning	4 672	4 672
	Städning entreprenad	35 890	31 311
	Städning enligt beställning	1 114	6 842
	Hissbesiktning	3 742	1 821
	Myndighetstillsyn	0	11 757
	Gemensamma utrymmen	2 285	0
	Garage/parkering	8 911	0
	Serviceavtal	9 917	15 394
	Förbrukningsmateriel	12 446	4 616
	Brandskydd	89 397	27 967
		200 607	135 778
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 861	5 693
	Gemensamma utrymmen	0	1 202
	Lås	1 634	499
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 646
	Ventilation	3 998	0
	Elinstallationer	2 924	31 634
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	860
	Hiss	9 368	64 369
	Garage/parkering	0	3 841
	Skador/klotter/skadegörelse	17 326	0
		39 110	112 745
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	495	0
	Lås	78 387	0
	VVS	0	34 652
	Mark/gård/utemiljö	0	80 442
	Garage/parkering	174 244	0
		253 126	115 094
	Taxebundna kostnader		
	El	49 557	64 629
	Värme	290 180	300 513
	Vatten	42 949	43 079
	Sophämtning/renhållning	44 729	42 618
		427 414	450 838
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 255	38 948
	Kabel-TV	35 726	34 968
		75 981	73 916
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 228	92 564
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 090 467	980 936

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	919
	Tele- och datakommunikation	7 501	662
	Juridiska åtgärder	0	4 109
	Revisionsarvode extern revisor	23 514	22 276
	Föreningskostnader	0	2 447
	Fritids- och trivselkostnader	134	0
	Förvaltningsarvode	62 489	61 534
	Administration	4 429	4 257
	Konsultarvode	42 327	10 136
	Föreningsavgifter	5 141	5 099
		146 453	111 440
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	76 000	76 000
	Sociala kostnader	19 212	22 221
		95 212	98 221
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	515 548	515 548
		515 548	515 548
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 268 760	88 268 760
	Utgående anskaffningsvärde	88 268 760	88 268 760
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 820 557	-3 305 009
	Årets avskrivningar enligt plan	-515 548	-515 548
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 336 106	-3 820 557
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 932 655	84 448 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 617 000	36 617 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 695 000	45 695 000
	Taxeringsvärde mark	32 155 000	32 155 000
		77 850 000	77 850 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	4 850 000	4 850 000
		77 850 000	77 850 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	93 171	83 708
	Klientmedel hos SBC	1 227 072	1 296 718
		1 320 243	1 380 426

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 362 000	1 287 000
	Reservering enligt stadgar	75 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 094	0
	Vid årets slut	1 321 906	1 362 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	2,850 %	9 650 361	9 755 157
	Nordea	1,750 %	8 566 401	8 722 401
	Nordea	0,404 %	8 788 000	9 108 000
	Summa skulder till kreditinstitut		27 004 762	27 585 558
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 048 796	-9 368 796
			17 955 966	18 216 762

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 100 782 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 306 000	32 306 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	62 868	62 868
	Sociala avgifter	19 753	19 753
	Ränta	31 122	37 324
	Avgifter och hyror	212 029	230 501
		325 772	350 446

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen utreder möjligheter till gemensamt el abonnemang i fastigheten. Tanken är att föreningen står för det fasta elabonnemanget och medlemmarna betalar efter förbrukning.

Styrelsens underskrifter

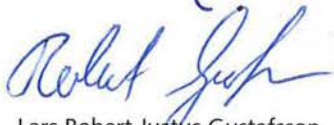
STOCKHOLM den 24/3 2021



Lars Olof Askelöf
Ordförande



Britta Karin Rydkvist
Sekreterare



Lars Robert Justus Gustafsson
Kassör



Mats Krook
Fastighetsansvarig



Hans Robert Snitt
Fastighetsansvarig



Kerstin Hedvig Margareta Rennerfelt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/3 2021



Johan Kaijser
Extern revisor



Hugo Bernell
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tigern 1

Org.nr 769612-3806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tigern 1 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tigern 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den 24 mars 2021

Johan Kaijser
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se