

Brf Droskhästen 8

Org.nr: 716409-9009

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Droskhästen 8, organisationsnummer 716409-9009, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsförening.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 8 i Stockholm omfattande Folkungagatan 61 och Östgötagatan 33. Fastigheten byggdes 1912. Föreningen bildades 1986 och fick tillgång till fastigheten 2011. Marken innehas med äganderätt.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-14 och följande förändringar 2020-12-13:

- Suppleant Martina Claesson ersatte Catharina Frankander (flyttade) som ordförande
- Suppleant Emelie Ivert övertog rollen som sekreterare från Martina Claesson

Föreningen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten (inklusive konstituerande möte). Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	Martina Claesson
Vice Ordförande	Helena Collert
Kassör	Lisa Nilsson
Ledamot	Markus Åkesson
Ledamot	Johan Wilde
Ledamot	Clary Westerström
Suppleant	Emelie Ivert (Sekreterare)
Suppleant	Nils Mörner

Valberedning

Ulla-Lena Gustavsson

Emelie Persson

Revisor

Extern Elias Haraldsson
MOORE Allegretto AB

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet består av 29 bostadsrättslägenheter samt 7 hyreslokaler. Den totala boytan är 2 588 kvm och lokalytan 756 kvm. Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3 344 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Motiv Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Teknikförvaltning i Stockholm AB (som ingår i Motiv Förvaltning).

Förändringar medlemmar, lokaler och medlemsavgifter

Under året överläts 4 st medlemslägenheter (kontraktsdatum under 2020):

- Lgh 0036
- Lgh 29B
- Lgh 0028
- Lgh 0024

Omförhandling har skett för följande hyreslokaler:

Miss Wig Wam - Lokal 8009

Stockholm Surfboard AB - Lokal 8002 (Ny lokalhyresgäst från 20-10-01)

ÖG 33 AB (Mikkeller) - Restaurang Lokal (Ny lokalhyresgäst från 20-12-01)

1 oktober höjdes avgifterna för föreningens lägenheter med 5%.

Ekonomi

Sedan 2014 har redovisningsprincipen ändrats vilket påverkar resultatet negativt, eftersom avskrivningskostnaderna ökat drastiskt. Avskrivningarna är dock endast redovisningsmässiga och påverkar inte föreningens egentliga ställning som vilar på likviditeten.

Styrelsens kommentar till årets resultat

Under 2020 har arbetet med att långsiktigt säkra föreningens ekonomi fortsatt. Droskhästen 8 är trots husets ålder en mycket ung förening, vilket återspeglas i arbetet. Det har bland annat inneburit nyförhandling med innevarande hyresgäster (lokaler) men också anpassningar och ombyggnation för nya hyresgäster. Parallellt rustas huset fortsatt. Ett omfattande elarbete har genomförts, en stor investering men nödvändigt för huset på sikt. Den juridiska tvist som pågått under flera år har lett till rättegång, med stora kostnader för juridisk representation mm som följd. En stor del av dessa kan komma att återbetalas, då hela den juridiska processen är över.

Allt detta syns såväl på intäkts- som resultatsidan. Arbetet under 2021 fortgår med att säkra uthyrning och upprustning av de lokalutrymmen som står utan intäkt idag. Men också att avyttra den vindsyta som stämman beslutade om 2019. Hänsyn tas till föreningens övriga behov av utrymmen i huset i det arbetet.

Det långsiktiga mål som alla de här insatserna syftar till är att få en hållbar balans mellan intäkter och utgifter i drift, underhåll och framtida investeringar i fastigheten. Det arbetet fortsätter.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renoveringsår	1996	
Elstigare byttes	1996	
Installation av fjärrvärme	2001	
Byte av stående stammar, modernisering av kök, renovering av samtliga våtutrymmen	2008	
Målning av fönster	2008	
Renovering av balkonger mot gatan	2012	
Installering av tryckstegringspump	2012	
Snörasskydd mot Östgötagatan	2012	
Larm i källare	2012	
Renovering, isolering och exteriör målning av fönster mot gatan	2013	
Fuksanering och ombyggnad av takterrasser efter skyfall	2014	
Renovering av innergårdar, bullerdämpande åtgärder i restaurang Stora & Goa AB, arbete med ansvarsfrågan för inträffade vattenskador.	2015	
Renovering av hiss. Nya balkonger mot innergården. Omfattande vattenskador efter skyfall där terrassentrepnaden från 2014 visar sig vara felaktigt utförd.	2016	
Renovering av elledningar och armaturer i trappuppgångar	2017	
Ombyggnad av 13 st murade balkonger mot innergård samt 2 st takterrasser.	2018	
Byte av liggande stammar i källare	2018	
Renovering av fönster mot gården	2019	
Ny elcentral installerad i källaren för samtliga lägenheter och lokalhyresgäster	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har följande väsentliga händelser ägt rum:

- Byte av de sista gamla rören i källaren.
- Motiv ny ekonomisk och teknisk förvaltare efter Storholmen från januari 2020.
- Renovering av ett par blyglasfönster på plan 4+5 Folkungagatan 61
- OVK-besiktning slutförd
- Ny elcentral installerad i källaren för samtliga lägenheter och lokalhyresgäster.
- Trärall lagd på gemensamma terrassen. Detta utfördes dock så dåligt att arbetet reklamerats.
- Ny lokalhyresgäst på Folkungagatan 61, Södermalm Allservice.
- Ny lokalhyresgäst på Östgötagatan 33, Stockholm Surfboard Club.
- Ny lokalhyresgäst på Östgötagatan 33, ÖG 33 AB (Mikkeller)

Planer för 2021

- Dom till vår fördel i Tingsrätten angående restauranglokalen (22 april).
- Rättegång i Tingsrätten mot Bröderna Näslund Bygg angående terrassrenoveringen hos Åqvist som ledde till översvämningar och vattenskador i flera lägenheter.
- Ny hyresgäst i restauranglokalen, Mikkeller som öppnar i juni. I samband med detta har lokalerna renoverats för ändamålet samt brandskyddet för nödutrymning via gården uppgraderats.
- Översyn av föreningens ekonomi och upplägg av långsiktig ekonomisk plan.
- Elledning ska kläs in i båda trapphusen som också ska renoveras upp.
- Enhetliga markiser ska sättas upp för lokalhyresgästerna.
- Lokal, före detta segelmakeri samt gamla tvättstugan på Östgötagatan 33 säljs tillsammans med halva terrassen (enligt stämmobeslut 2019).
- Anpassning av stora lokalen på Östgötagatan 33 (källaren) för ny lokalhyresgäst.
- Omläggning av ett lån.
- Bokföringsmetod ändrades 2021-01-01 från Faktureringsmetoden till Kontantmetoden.

Medlemsinformation

43 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

29 bostadsrätter

**42 medlemmar vid
räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 709	2 481	2 797	2 574
Rörelseresultat	-2 195	-717	-3 573	-3 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 485	-1 030	-3 935	-3 652
Balansomslutning	98 972	96 233	97 199	97 334
Fond för yttre underhåll	2 074	1 709	1 344	1 066
Soliditet ¹ , %	60	64	65	0
Kassalikviditet (%)	170.8	227.26	526.14	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	390	369	367	0
Hyror/kvm hyresrättsytan (kr)	919	1 643	2 194	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	14 489	12 952	12 952	0
Lån/kvm totalyta (kr)	11 124	9 938	10 024	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	17	29	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	134	139	144	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	39	25	29	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	83	109	128	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1.1	1.12	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 790 987	10 254 755	1 709 279		-22 710 831	-1 030 030	62 014 160
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			365 000				365 000
Balanseras i ny räkning					-1 395 030	1 030 030	-365 000
Årets resultat						-2 485 211	-2 485 211
Belopp vid årets utgång	73 790 987	10 254 755	2 074 279	0	-24 105 861	-2 485 211	59 528 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 105 861
Årets resultat	-2 485 211
Totalt	-26 591 072

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	365 000
Balanseras i ny räkning	-26 956 072
Totalt	-26 591 072

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 708 866	2 480 877
Övriga rörelseintäkter	3	73 500	53 900
Summa Rörelseintäkter		1 782 366	2 534 777
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 709 830	-1 805 679
Administration och förvaltning	5	-1 151 675	-758 082
Personalkostnader	6	-120 855	-60 735
Avskrivningar	7	-995 007	-573 075
Summa Rörelsekostnader		-3 977 367	-3 197 571
RÖRELSERESULTAT		-2 195 001	-662 794
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-290 210	-367 424
Summa Finansiella poster		-290 210	-367 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 485 211	-1 030 030
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 485 211	-1 030 030
ÅRETS RESULTAT		-2 485 211	-1 030 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	94 738 520	94 689 767
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 497	26 993
Pågående nyanläggningar	12	751 798	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 503 815	94 716 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 503 815	94 716 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		562 502	15 932
Övriga fordringar		3 123	15 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 827	58 531
Summa kortfristiga fordringar		626 452	90 168
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 842 164	1 426 034
Summa kassa och bank		2 842 164	1 426 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 468 616	1 516 202
SUMMA TILLGÅNGAR		98 972 431	96 232 962

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 045 742	84 045 742
Fond för yttre underhåll		2 074 279	1 709 279
Summa bundet eget kapital		86 120 021	85 755 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 105 861	-22 710 831
Årets resultat		-2 485 211	-1 030 030
Summa fritt eget kapital		-26 591 072	-23 740 861
SUMMA EGET KAPITAL		59 528 949	62 014 160
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	37 520 000	33 520 000
Övriga skulder	15	332 838	31 638
Summa långfristiga skulder		37 852 838	33 551 638
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		532 948	235 088
Skatteskulder		49 246	31 437
Övriga skulder		182 276	119 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	826 174	280 716
Summa kortfristiga skulder		1 590 644	667 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 972 431	96 232 962

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 2020-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-2 195 001
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		995 007
Summa		-1 199 994
Erlagd ränta		-290 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 490 204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-536 284
Ökning av rörelseskulder		923 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 103 008
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Pågående nyanläggningar		-751 798
Förbättringsutgift		-1 030 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 782 062
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökande lån		4 000 000
Mottagna depositioner		301 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 301 200
Årets kassaflöde		1 416 130
Likvida medel vid årets början		1 426 034
Likvida medel vid årets slut		2 842 164

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyes- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Avgifter och hyror redovisas över den perioden dessa avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Ombyggnad snörasskydd	10 år
Byggnadsinventarier, tryckstegspump	10 år
Gårdsrenovering	50 år
Ombyggnad, terrass	10 år
Hiss	30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 008 439	969 535
Hysesintäkter		
Lokaler	694 501	1 427 492
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 913	6 016
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	13	77 834
	5 925	83 850
Totalt nettoomsättning	1 708 866	2 480 877

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	73 500	53 900
Totalt övriga rörelseintäkter	73 500	53 900

Omklassificerat från utdelningar övriga företag 2019.

Not 4. Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	80 357	54 602
Uppvärmning	452 305	467 797
Vatten	132 853	85 952
Renhållning/återvinning	76 882	42 183
	742 398	650 534
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	24 637
Hissbesiktning	0	6 334
Grundavtal el och larm	17 142	14 619
Brandskydd	7 793	58 891
Serviceavtal	10 200	13 534
	35 136	118 015
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	203 392	134 878
Fastighetsstäd	74 959	79 395
Fastighetsskötsel gård	0	15 646
Trädgårdsskötsel	6 933	20 175
Övriga köpta tjänster	39 102	43 132
	324 387	293 226
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	58 248	55 732
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	199 441	197 933
	257 689	253 665
Reparation och underhåll		
Tak	25 522	0
Fönster	7 620	43 757
Portar och lås	16 522	103 593
Trapphus	19 809	26 872
Hiss	8 231	28 406
Gemensamma utrymmen	30 638	56 117
Bostäder	0	3 688
Lokaler	4 853	0
El	56 344	37 425
Uppvärmning	1 689	26 405
Ventilation	17 604	34 069
Vatten och avlopp	55 438	111 843
Vattenskada	105 951	18 063
	350 221	490 239
Totalt drift- och fastighetskostnader	1 709 830	1 805 679

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	74 189	115 293
Revision		
Revisionsarvode	40 927	18 156
Övriga kostnader		
Konsultarvode	909 094	591 837
Bankkostnader	41 673	5 282
Övriga externa kostnader	85 792	27 514
	1 036 559	624 633
Totalt administration och förvaltning	1 151 675	758 082

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	93 000	46 500
Sociala kostnader	27 855	14 235
	120 855	60 735
Totalt personalkostnader	120 855	60 735

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	981 511	559 579
Inventarier och installationer	13 496	13 496
Totalt avskrivningar	995 007	573 075

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2020	2019
Ränta från bank och avräkningskonto	0	188
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	188

Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	279 136	367 403
Övriga finansiella kostnader	11 074	21
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	290 210	367 424

Not 10. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	64 128 394	62 816 061
Anskaffningsvärde mark	50 471 376	50 471 376
Förbättringsutgifter under året	1 030 263	1 312 333
Utgående anskaffningsvärden	115 630 033	114 599 770
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 19 910 003	- 19 350 424
Årets avskrivningar	- 981 510	- 559 579
Utgående avskrivningar	-20 891 513	-19 910 003
Utgående redovisat värde	94 738 520	94 689 767
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärde mark	64 600 000	64 600 000
	99 800 000	99 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	15 800 000	15 800 000
	99 800 000	99 800 000

Not 11. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	134 961	134 961
Utgående anskaffningsvärden	134 961	134 961
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 107 968	- 94 471
Årets avskrivningar	- 13 496	- 13 497
Utgående avskrivningar	-121 464	-107 968
Utgående redovisat värde	13 497	26 993

Not 12. Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	751 798	0
Utgående anskaffningsvärden	751 798	0
Utgående redovisat värde	751 798	

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Nordea	2022-06-15	0,650 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2021-03-15	0,600 %	4 000 000	0
Nordea	2024-06-19	0,536 %	8 120 000	8 120 000
Nordea	2021-05-10	0,726 %	7 400 000	7 400 000
Nordea	2025-10-15	0,790 %	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			37 520 000	33 520 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 400 000	-7 400 000
			30 120 000	26 120 000

Not 14. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	41 500 000	41 500 000
Summa:	41 500 000	41 500 000

Not 15. Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdepositioner	332 838	31 638
Summa	332 838	31 638

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	25 711	24 942
Förutbetalda avgifter och hyror	571 574	195 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 389	59 837
Upplupen revisionskostnad	20 500	0
Summa	826 174	280 715

Not 17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Dom till vår fördel i Tingsrätten angående restauranglokalen (22 april).
- Rättegång (juni) i Tingsrätten mot Bröderna Näslund Bygg.
- Lokal, före detta segelmakeri samt gamla tvättstugan på Östgötagatan 33 säljs tillsammans med halva terrassen (enligt stämmobeslut 2019).
- Omläggning av ett lån (maj).

Underskrifter

den _____ / _____ 2021

Martina Claesson
Ordförande

Helena Collert
Vice Ordförande

Lisa Nilsson
Kassör

Markus Åkesson
Ledamot

Johan Wilde
Ledamot

Clary Westerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -
MOORE Allegretto AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 8

Org.nr 716409-9009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 8 för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 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 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 för Brf Droskhästen 8 för räkenskapsåret 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 revisionssed 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, eller

- 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 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 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

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor