

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Droskhästen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Emil Holtug	Ordförande
Elias Höckerfelt	Ledamot
Twana Ibrahim	Ledamot
Leilani Nordin	Ledamot

Maud Forsman                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

~~Britt Marie Winters~~  
*Lena Isik*

Ordinarie Extern

Winters

##### Valberedning

Christoffer Grönberg

NI  
TI EH  
LN EH

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.

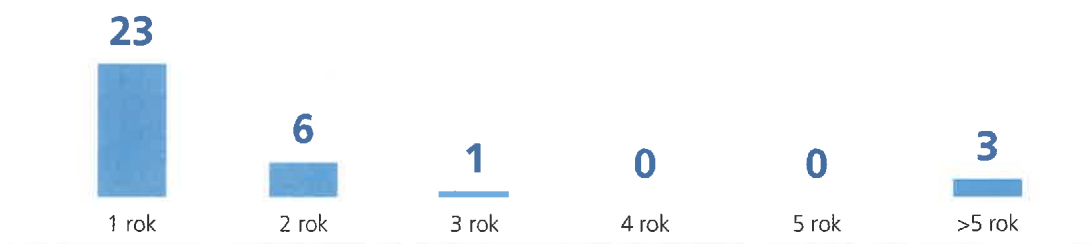
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m<sup>2</sup>, varav 1 437 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 250 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Retro Etc. (Butik)	37 m <sup>2</sup>	2021-09-30
PaySystems (Butik)	53 m <sup>2</sup>	2023-07-31
Hårmakeriet (Hälsa & Skönhet)	160 m <sup>2</sup>	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

LN  
Ett  
↑

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av elmätare	2020	
Träd borttaget från innergård	2020	
Spolning av avsats samt hängrännor på framsidan	2020	
Byte av värmepump	2020	
byte av portlåsmekanism	2019	byte av gamla låset och modernisering av låsmekanism
byte av fjärrvärmepanna	2018	uppdatering till kommande fjärrvärmesystem
reparation av porten	2018	tillverkning av replika av gamla porten och avinstallation av järngrinden
byte av lås till samtliga dörrar	2018	
struktursanering soprum	2018	fylla igen avloppet på soprummet för att hindra återkommande vattenskador
struktursanering tvätttrum	2018	reparation vattenskada i taket
stampsolning	2017	med anmärkningar för brister i vissa lägenheter med ombyggda kök.
byte av rostiga radiatorer	2017	entréplanens radiatorer läckte byttes till nya
ovk	2017	Ventilationskontroll med anmärkning för brister. Åtgärder av medlemmar skall göras efter grundlig genomgång av rapporten.
radonmätning	2017	
stickprover och mätning av vattenflödet på radiatorer.	2017	pga värmeproblem gjordes det stickprov i lägenheter utan värme
besiktning av fjärrvärmesystem	2017	
målning av trädetaljer på hyreslokaler	2017	grundligt underhåll av solblekta trädetaljer
spolnings av stuprännor	2017	underhåll av stuprännor för att undvika stop i rännorna
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
ventilationsluckor	2021	
balkonger till gårdssidan	2021	
fasadrenovering	2021	
gårdsrenovering	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sbc	Teknisk och ekonomisk förvaltning

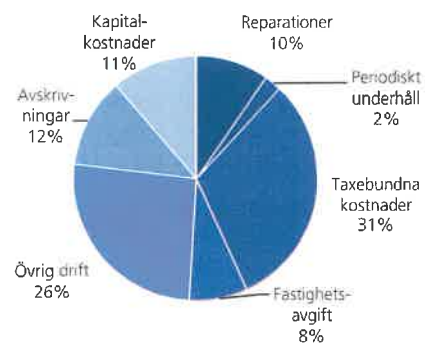
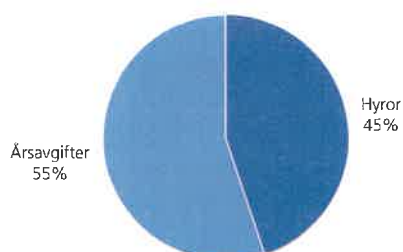
Handwritten notes and initials:   
 24.   
 EH   
 FH   
 LN

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 294 133</b>	<b>1 039 668</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 521 639	1 539 507
Finansiella intäkter	22	32
Minskning kortfristiga fordringar	23 756	0
Ökning av kortfristiga skulder	36 566	0
	<b>1 581 983</b>	<b>1 539 539</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	988 976	1 042 200
Finansiella kostnader	144 973	141 016
Ökning av kortfristiga fordringar	0	53 552
Minskning av långfristiga skulder	36 000	36 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 307
	<b>1 169 949</b>	<b>1 285 075</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 706 166</b>	<b>1 294 133</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>412 034</b>	<b>254 464</b>

\*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.

*Jh*

*W Ek*  
*TT*  
*Ek*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	641	641	641	641
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 898	1 875	1 836	1 793
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 287	7 314	7 342	7 414
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	30	32	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	134	157	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	20	27	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	86	84	70	75
Soliditet (%)	57	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	203	-293	205
Nettoomsättning (tkr)	1 496	1 540	1 512	1 501

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m<sup>2</sup> bostäder och 250 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	11 009 748	0	0	11 009 748
Upplåtelseavgifter	1 839 416	0	0	1 839 416
Fond för yttre underhåll	1 339 364	142 506	-34 017	1 230 875
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 188 528</b>	<b>142 506</b>	<b>-34 017</b>	<b>14 080 039</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 126 482	-142 506	237 133	-1 221 109
Årets resultat	236 694	236 694	-203 116	203 116
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-889 786</b>	<b>94 188</b>	<b>34 017</b>	<b>-1 017 993</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 298 741</b>	<b>236 694</b>	<b>0</b>	<b>13 062 046</b>

24  
TH EH  
EH LN

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	236 694
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-983 976
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 506
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-889 786</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	29 100
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-860 686</b>

*JL*

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

*LN*  
*↑*  
*Ett*  
*Et*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 496 076	1 539 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 563	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 521 639</b>	<b>1 539 507</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-758 836	-785 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 617	-195 320
Personalkostnader	Not 6	-64 523	-61 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 017	-153 207
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 139 993</b>	<b>-1 195 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>381 646</b>	<b>344 100</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 973	-141 016
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 951</b>	<b>-140 984</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>236 694</b>	<b>203 116</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>236 694</b>	<b>203 116</b>

*dl*

*EH EW EJ*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	21 635 381	21 786 398
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 635 381</b>	<b>21 786 398</b>	
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 638 181</b>	<b>21 789 198</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 521	2 521
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 283 821	895 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 286 342</b>	<b>898 064</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		532 977	532 977
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>532 977</b>	<b>532 977</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 819 320</b>	<b>1 431 041</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 457 500</b>	<b>23 220 239</b>	

hl

A  
 W  
 Ekt  
 Ekt



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 849 164	12 849 164
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 339 364	1 230 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 188 528</b>	<b>14 080 039</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 126 482	-1 221 109
Årets resultat		236 694	203 116
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-889 787</b>	<b>-1 017 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 298 741</b>	<b>13 062 046</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 100 000	7 605 975
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 605 975</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 540 975	2 071 000
Leverantörsskulder		55 652	112 391
Skatteskulder		198 638	178 722
Övriga skulder		34 761	20 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	228 734	169 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 058 760</b>	<b>2 552 218</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 457 500</b>	<b>23 220 239</b>

*dh*

*EH*  
*TT*  
*EH*

## 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.

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

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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20–100 år	20–100 år
Tvättstuga	100 år	100 år
Elanläggning	50 år	50 år
Ventilation	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskrivna	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	848 254	848 254
Hyror bostäder	146 032	146 032
Hyror lokaler momspliktiga	544 689	536 631
Hysesrabatt	-47 694	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	8 525
Öresutjämning	65	65
	<b>1 496 076</b>	<b>1 539 507</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Extra statligt stöd	25 563	0
		<b>25 563</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	4 703	0
	Snöröjning/sandning	0	35 116
	Städning entreprenad	45 316	41 687
	Städning enligt beställning	2 002	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	79 627
	Hissbesiktning	1 371	1 256
	Myndighetstillsyn	0	10 472
	Bevakning	12 130	0
	Serviceavtal	2 742	7 648
	Förbrukningsmateriel	765	2 678
		<b>69 029</b>	<b>178 483</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	24 079	12 480
	Gemensamma utrymmen	0	32
	Tvättstuga	15 571	10 577
	Entré/trapphus	7 157	0
	Lås	4 177	8 877
	VVS	40 232	12 496
	Värmeanläggning/undercentral	1 820	0
	Elinstallationer	5 865	1 381
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 966
	Hiss	13 105	12 988
	Tak	4 212	2 912
	Skador/klotter/skadegörelse	7 998	422
		<b>124 214</b>	<b>69 130</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	34 017
	Värmeanläggning	0	-1
	Fönster	0	0
	Mark/gård/utemiljö	29 100	0
		<b>29 100</b>	<b>34 017</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 026	51 354
	Värme	223 986	226 690
	Vatten	47 628	34 404
	Sophämtning/renhållning	77 591	60 132
		<b>402 230</b>	<b>372 579</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 942	24 483
	Kabel-TV	9 144	8 558
		<b>34 086</b>	<b>33 041</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 177</b>	<b>98 461</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>758 836</b>	<b>785 711</b>

*KL*

*EH LN KL  
EH T EH*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	1 142	116
	Revisionsarvode extern revisor	16 709	12 399
	Föreningskostnader	1 251	1 560
	Förvaltningsarvode	117 395	108 397
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 550
	Administration	18 571	15 312
	Konsultarvode	5 458	49 006
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		<b>165 617</b>	<b>195 320</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	49 100	46 547
	Sociala kostnader	15 423	14 622
		<b>64 523</b>	<b>61 169</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	78 643	78 643
	Förbättringar	72 374	72 374
	Maskiner	0	2 190
		<b>151 017</b>	<b>153 207</b>

*JL*

*W*  
*△*  
*EX*  
*EX*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 421 818	24 421 818
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 421 818</b>	<b>24 421 818</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 635 420	-2 484 403
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 017	-151 017
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 786 437</b>	<b>-2 635 420</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 635 381</b>	<b>21 786 398</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 286 264	5 286 264
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 718 000	16 718 000
	Taxeringsvärde mark	30 784 000	30 784 000
		<b>47 502 000</b>	<b>47 502 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	42 200 000
	Lokaler	5 302 000	5 302 000
		<b>47 502 000</b>	<b>47 502 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 900	21 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 900</b>	<b>21 900</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-21 900	-19 710
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 190
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-21 900</b>	<b>-21 900</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Långfristiga fodringar	2 800	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

21,

EH W J FH

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	106 872	81 563
	Skattefordran	0	7 113
	Momsavräkning	0	43 147
	Klientmedel hos SBC	1 173 189	761 155
	Fordringar	3 760	2 565
		<b>1 283 821</b>	<b>895 543</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 230 875	1 593 494
	Reservering enligt stadgar	142 506	142 506
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 017	-505 125
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 339 364</b>	<b>1 230 875</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,120 %	2 086 000	2 122 000	2024-11-13
	Nordea	1,400 %	3 474 975	3 474 975	2021-11-16
	Nordea	2,500 %	2 045 000	2 045 000	2023-11-15
	Nordea	1,000 %	2 035 000	2 035 000	2025-11-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 640 975</b>	<b>9 676 975</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 540 975	-2 071 000	
			<b>6 100 000</b>	<b>7 605 975</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 860 975 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 515 000	11 515 000

TW  
EH  
EH

<b>Not 15</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 862	14 610
Ränta	15 148	15 378
Avgifter och hyror	151 424	87 212
Hiss	0	6 178
	<b>228 734</b>	<b>169 879</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byggnation av balkonger, samt renovering av innergård samt fasad planeras påbörjas under kommande år.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 10 2021



Emil Holtug  
Ordförande



Elias Höckerfelt  
Ledamot

Twana Ibrahim  
Ledamot



Leilani Nordin  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2021

Britt Marie Winters  
Extern revisor

Lena Isik  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-18 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 2 juni 2021



Lena Isik  
Auktoriserad revisor