

# Årsredovisning

---

*BRF Bikungen*

769629-6354

Styrelsen för BRF Bikungen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Föreningen äger fastigheter på Bikungensväg och Flustervägen i Huddinge kommun. Av föreningens 23 lägenheter är samtliga med bostadsrätt. Föreningen består av 45 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

### Fastigheten

Under året har icke godkänd byggnad uppförts på en medlems tomt och styrelsen har rådgjort med experter och jurister med påföljd att byggnaden togs bort på medlemmens eget initiativ.

Detta har påfört föreningen kostnader utöver det budgeterade.

Energideklarationer har utförts.

Gestaltningsprogram och ordningsföreskrifter, innebärande att det tydliggörs vad som kommer att godkännas när det gäller utomhusmiljön, för området har påbörjats och hjälp har tagits av Lomar arkitekter som är väl bevandrade i den gestaltningsprincip som ska gälla för området.

Även en mögelutredning pågår.

### Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2021.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

### Väsentliga händelser

Under året har föreningen bytt redovisningsprincip från K2 till K3.

Då det ger en mer rättvisande bild gällande avskrivningar samt framtida renoveringar av fastigheten.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Sonny Sik	ledamot
Lhóa Wikström	ledamot
Tatjana Dimitric	ledamot
Johanna Påvall	suppleant
Anna Isaksson	suppleant
Emelie Lagerkvist	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Karin Rosén.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 024	1 024	1 056	856
Resultat efter finansiella poster	-467	-296	-267	202
Soliditet %	68	69	69	69

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 090 000	159 505	-224 262	-295 729	80 729 514
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-295 729	295 729	0
Förändring av yttre fond		80 000	-80 000		0
Årets resultat				-467 221	-467 221
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>81 090 000</b>	<b>239 505</b>	<b>-599 991</b>	<b>-467 221</b>	<b>80 262 293</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-599 991
Årets resultat	-467 221
<i>Summa</i>	<i>-1 067 212</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	80 000
Balanseras i ny räkning	-1 147 212
<i>Summa</i>	<i>-1 067 212</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter		1 024 204	1 023 684
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 024 204</b>	<b>1 023 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-383 568	-308 882
Styrelsearvoden	3	-132 077	-21 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-676 000	-676 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 191 645</b>	<b>-1 006 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-167 441</b>	<b>16 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-299 780	-312 629
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 780</b>	<b>-312 629</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-467 221</b>	<b>-295 729</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-467 221</b>	<b>-295 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-467 221</b>	<b>-295 729</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	115 792 000	116 468 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>115 792 000</i>	<i>116 468 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 792 000</b>	<b>116 468 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 706	11 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 364	70 212
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>85 070</i>	<i>81 918</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 318 242	1 056 708
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 318 242</i>	<i>1 056 708</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 403 312</b>	<b>1 138 626</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 195 312</b>	<b>117 606 626</b>



		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		81 090 000	81 090 000
Fond för yttre underhåll		239 505	159 505
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>81 329 505</i>	<i>81 249 505</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-599 991	-224 263
Årets resultat		-467 221	-295 729
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 067 212</i>	<i>-519 992</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 262 293</b>	<b>80 729 513</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	24 585 000	36 685 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 585 000</b>	<b>36 685 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	12 100 000	100 000
Förskott på avgifter		41 319	44 508
Leverantörsskulder		115 333	22 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 367	25 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 348 019</b>	<b>192 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 195 312</b>	<b>117 606 626</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

##### **Byte av redovisningsprincip**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, K3. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 2	Driftskostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten och avlopp	114 820	89 860
	Renhållning	46 012	42 439
	Reparationer och underhåll	30 216	19 794
	Fastighetsförsäkring	76 882	72 314
	Revisionsarvode	21 719	24 375
	Redovisningstjänster	31 260	30 804
	Konsultarvoden	31 821	–
	Advokatkostnader	21 625	–
	Övriga kostnader	9 213	29 296
		<b>383 568</b>	<b>308 882</b>

Not 3	Styrelsearvoden	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Arvoden	100 500	16 666
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>100 500</i>	<i>16 666</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	31 577	5 236
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</i>	<i>132 077</i>	<i>21 902</i>

Att styrelsearvoden är högre för år 2020 beror på att styrelsen valt att utbetala arvoden för innevarande räkenskapsår och är därmed i fas.

**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad 0,5-4 procent, 25-200 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

**Not 5 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	79 505 425	79 505 425
Utgående anskaffningsvärden	79 505 425	79 505 425
Ingående avskrivningar	-1 432 000	-756 000
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-676 000	-676 000
Utgående avskrivningar	-2 108 000	-1 432 000
Ingående anskaffningsvärde mark	38 394 575	38 394 575
Utgående anskaffningsvärde	38 394 575	38 394 575
<b>Redovisat värde</b>	<b>115 792 000</b>	<b>116 468 000</b>
Taxeringsvärden	47 495 000	47 495 000

Boytan utgör 2691 kvm. Ingen Lokalyta för uthyrning finns. Byggår 2017.

**Not 6 Upptagna lån**

	2020-12-31	2019-12-31
Danske bank, fast ränta 0,97%, förfaller 2023-06-30	-10 000 000	-10 000 000
Danske bank, fast ränta 0,77%, förfaller 2021-06-30	-12 000 000	-12 000 000
Danske bank, rörlig ränta 0,72%, förfaller 2022-06-30	-14 685 000	-14 785 000
	<b>-36 685 000</b>	<b>-36 785 000</b>

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar, Danske bank	42 373 000	42 373 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 373 000</b>	<b>42 373 000</b>



UNDERSKRIFTER


Huddinge  
2021-05-28

Tatjana Dimitric  


  
Lhea Wikström

Sonny Sik  


Min revisionsberättelse har lämnats den 28 maj 2021

  
Karin Rosén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bikungen

Org.nr 769629-6354

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bikungen 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.

### *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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror



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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bikungen 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 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 28 maj 2021



Karin Rosén

Auktoriserad revisor