

Brf Seglet 1



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

Brf Seglet 1

769628-4871

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Seglet 1 (769628-4871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ekhagsvägen 7,9. Djurgårdseken 1 byggdes år 1935. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	Lägenheter, bostadsrätt	1 188

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-08-19. På stämman deltog 10 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-07-22. 11 medlemmar deltog. Val av ny revisor.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ulrika Persson	Suppleant
Stefan Eklund	Ledamot ordförande
Leif Järlebark	Suppleant
Ida Wieslander McDonough	Ledamot kassör
Hjalmar Fredriksson	Suppleant
Helena Brodin Heap	Ledamot sekreterare

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av minst två (2) styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson.

Valberedningen har utgjorts av Markus Ersmark och Joakim Säll.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Omfattande rättsanering i marklägenheter
2020	Systematiskt brandskyddsarbete (Fastighetsägarna) med installation av brandsläckare, brandvarnare och skyltar m.m.
2019	Installation av fjärrvärme, oljepanna borttagen
2018	OVK samt slutbesiktning genomförd i samtliga lägenheter
2018	Verktyg och trädgårdsredskap
2018	Nya postboxar, tidningshållare samt anslagstavlor till entréerna
2018	Nya sopkärl samt sopkärlsskydd
2018	Cykelställ baksida
2018	Installation av säkerhetsdörrar i elva (11) lägenheter (bekostat av resp. medlem)
2016	Byggnation av uteplatser
2016	Cykelställ framsida
2016	Markarbete entréer och grönområde
2015–2016	Byte av samtliga avloppsstammar i fastigheten
2015–2016	Ny ventilation
2015–2016	Byte av samtliga elstammar i fastigheten
2015–2016	Målning och renovering av fasad
2015–2016	Målning och renovering av samtliga fönster och dörrar
2015–2016	Nytt tak
2015–2016	Installation av fiber (ComHem)
2015–2016	Dränering runt fastigheten
2015–2016	Byggnation av fyra nya lägenheter på markplan
2015–2016	Renovering av balkonger samt nya balkongräcken
2015–2016	Målning och renovering av ytskikt i trapphus

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Anskaffning av matavfallskärl samt (tillfällig) installation
2021	Trädbeskrning på fastigheten utförd av arborist

Årsavgifter

En avgiftshöjning om 10% gjordes i början av 2021. Under kommande år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande råttsanering, inkl. äldre avlopp, under golv i marklägenheter, installation av giljotin, m.m.
Systematiskt brandskyddsarbete (Fastighetsägarna) med installation av brandsläckare, brandvarnare, skyltar, m.m.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	848	860	872	811
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 203	-1 428	-1 605	-1 777
Soliditet (%)	79,7	80,3	81,2	81,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	74 850 000	-	82 416	-3 644 658	-1 427 743	69 860 015
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				-1 427 743	1 427 743	
Årets resultat					-2 202 844	-2 202 844
Belopp vid årets utgång	74 850 000	-	132 416	-5 122 401	-2 202 844	67 657 171

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
	50 000
Balanserat resultat	-5 172 401
Årets resultat	-2 202 844
Totalt	-7 325 245
Avsättning till yttre fond	50 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-7 375 245
Summa	-7 325 245

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	848 311	860 305
Övriga rörelseintäkter	3	1 892	162 030
Summa rörelseintäkter		<u>850 203</u>	<u>1 022 335</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 136 540	-490 570
Övriga externa kostnader	5	-42 251	-35 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 679 304	-1 679 304
Summa rörelsekostnader		<u>-2 858 095</u>	<u>-2 205 536</u>
Rörelseresultat		<u>-2 007 892</u>	<u>-1 183 201</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 095	-244 819
Summa finansiella poster		<u>-194 952</u>	<u>-244 542</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 202 844</u>	<u>-1 427 743</u>
Resultat före skatt		<u>-2 202 844</u>	<u>-1 427 743</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 202 844</u>	<u>-1 427 743</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	84 099 182	85 747 238
Inventarier, maskiner och installationer	7	562 504	593 752
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>84 661 686</u>	<u>86 340 990</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 661 686</u>	<u>86 340 990</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 931	87 028
Övriga fordringar		151 239	201 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 152	42 841
Summa kortfristiga fordringar		<u>219 322</u>	<u>331 178</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		6 350	357 900
Summa kassa och bank		<u>6 350</u>	<u>357 900</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>225 672</u>	<u>689 078</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 887 358</u>	<u>87 030 068</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 850 000	74 850 000
Fond för yttre underhåll		132 416	82 416
Summa bundet eget kapital		74 982 416	74 932 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		50 000	50 000
Balanserat resultat		-5 172 401	-3 694 658
Årets resultat		-2 202 844	-1 427 743
Summa fritt eget kapital		-7 325 245	-5 072 401
Summa eget kapital		67 657 171	69 860 015
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	17 016 096
Summa långfristiga skulder		-	17 016 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	17 016 096	-
Leverantörsskulder		60 130	33 487
Övriga skulder		-	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 961	120 110
Summa kortfristiga skulder		17 230 187	153 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 887 358	87 030 068

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K3)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, 20 år - 120 år	0,83-5 %	(0,83-5 %)
Fjärrvärmeanläggning	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	749 886	749 525
Hyror	98 425	110 780
	848 311	860 305

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	-	156 250
Pant- och överlåtelseavgifter	1 892	2 765
Övrigt	-	3 015
Summa	1 892	162 030

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	33 274	12 469
Skadedjurssanering	553 697	-
Städning	26 060	26 650
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 035	7 700
Trädgårdsskötsel	2 825	1 664
Snöröjning	5 375	-
Reparationer	4 854	10 319
EI	17 430	21 970
Uppvärmning	176 574	198 769
Vatten	42 168	23 281
Sophämtning	21 131	13 869
Försäkringspremie	17 566	16 872
Övriga fastighetskostnader	933	2 416
Kabel-tv/Bredband/IT	101 101	101 630
Förvaltningsarvode ekonomi	37 374	36 382
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 713	5 938
Panter och överlåtelse	591	465
Juridiska åtgärder	67 635	1 014
Övrigt, bankkostnader och medlemskap	9 204	9 162
	1 136 540	490 570
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 136 540	490 570

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Porto / Telefon	-	880
Konsultarvode	7 188	-
Besiktning- och utredningskostnader	10 063	5 156
Revisionarvode inkl. konsultationer	25 000	29 626
Summa	42 251	35 662

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	61 322 462	61 322 462
-Mark	29 918 634	29 918 634
	<u>91 241 096</u>	<u>91 241 096</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 493 858	-3 845 802
-Årets avskrivning enligt plan	-1 648 056	-1 648 056
	<u>-7 141 914</u>	<u>-5 493 858</u>
Redovisat värde vid årets slut	84 099 182	85 747 238
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 000 000	30 000 000
Mark	21 600 000	21 600 000
	<u>51 600 000</u>	<u>51 600 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	625 000	-
- Tillkommit under året (fjärrvärme)		625 000
Vid årets slut	<u>625 000</u>	<u>625 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 248	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-31 248	-31 248
Vid årets slut	<u>-62 496</u>	<u>-31 248</u>
Redovisat värde vid årets slut	562 504	593 752

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	17 876	17 566
Kabel-tv och bredband	25 276	25 275
	<u>43 152</u>	<u>42 841</u>

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken	6 350	357 900
Summa	6 350	357 900

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-09-30	0,60%	5 463 000	-	5 463 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,80%	5 463 000	-	5 463 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,97%	5 465 096	-	5 465 096
Stadshypotek	2021-02-22	0,87%	625 000	-	625 000
Summa			17 016 096		17 016 096
Kortfristig del som konverteras inom ett år			-17 016 096		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna driftskostnader	51 364	27 873
Förutbetalda hyror och avgifter	68 890	68 182
Upplupna låneräntor	1 332	1 055
Upplupen revisionskostnad	32 375	23 000
	153 961	120 110

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	55 275 000	55 275 000
Summa ställda säkerheter	55 275 000	55 275 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021 - 06 12

Stefan Eklund
Ordförande

Ida Wieslander McDonough

Helena Brodin-Heap

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 06 - 14



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Seglet 1

Org.nr 769628-4871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seglet 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 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 Brf Seglet 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 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.

Norrköping den 14 juni 2021

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.