



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Annandagen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Annandagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-10 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

Mikael Jansson	Ordförande
Rickard Dahlberg	Ledamot
Ulrika Dolke	Ledamot
Jan Forsberg	Ledamot
Victor Lindh	Ledamot

Marcus Hernhag	Suppleant
Veronica Ryd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Eva-Maria Jansson
Lena Keller

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annandagen 1	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

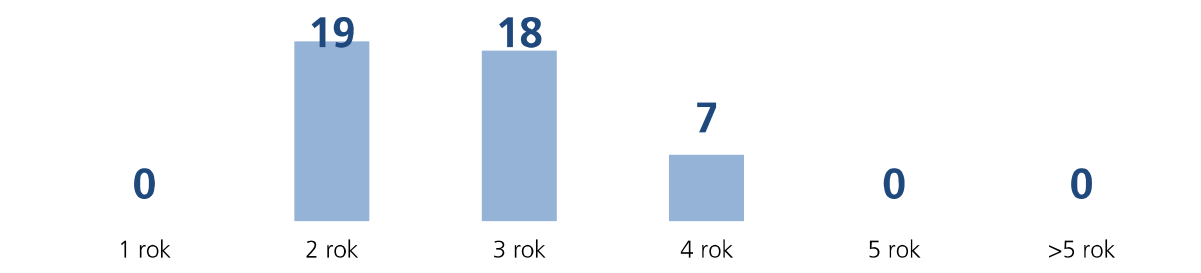
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 998 m², varav 2 998 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av ytterligare en hiss	2021	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av UC	2022	Investering av effektivare UC
Miljöstugan	2022	Renovering
Ny belysning innergården och parkering	2022	Förnyelse för att sänka kostnaderna
Underhåll av fjärde och sista hissen	2023	Investeringar för att sänka framtida reparationskostnader

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband kollektivt avtal till 2023	Ownit
Ekonomiförvaltning	SBC
Fastighetskötsel	FT Drift
Digital-TV kollektivt avtal till 2025	Comhem
Grovsopor	Casab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning	Peab
Städning	Söder om Söder
Trädgård	Peab

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi står stark sett till likviderna men resultatet har tyngts med engångsposterna enligt nedan.

En större reparation av tryckkärl undercentral / värmeanläggning har gjorts för ca 128000 kr.

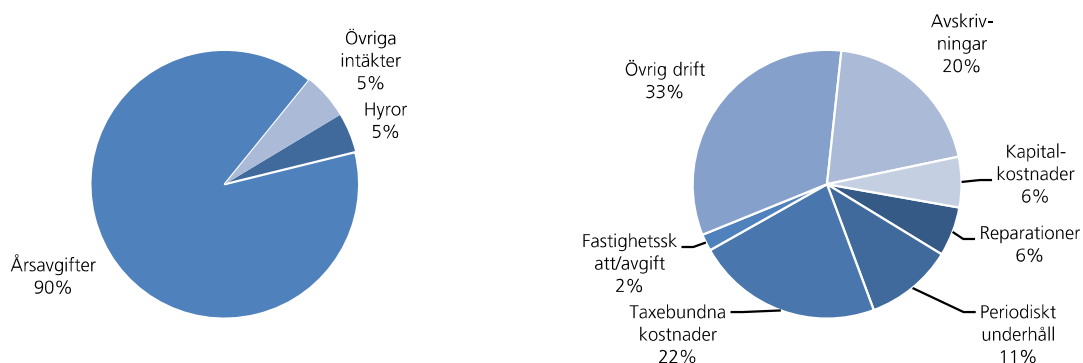
En investering av rökluckor och brandskydd har belastat resultatet med ca 100000 kr vilket även en hissrenovering har gjort i port 19 med ca 329000 kr.

Avskrivningar har även belastat resultatet men inte kassaflödet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 088 681	1 044 585
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 552 514	2 546 932
Finansiella intäkter	68	2
Ökning av kortfristiga skulder	47 666	0
	2 600 248	2 546 934
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 304 537	1 998 525
Finansiella kostnader	187 383	191 374
Ökning av kortfristiga fordringar	3 244	5 472
Minskning av långfristiga skulder	173 828	148 828
Minskning av kortfristiga skulder	0	158 639
	2 668 992	2 502 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 019 936	1 088 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-68 745	44 096

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av hiss i port 19 gjorts.

Det planerade armaturbytet på innergården har blivit försenat pga global brist av komponenter.

Förbättringsarbete i trädgården har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	764	764	764	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 356	7 414	7 464	7 482
Elkostnad/m ² totalyta	38	27	39	36
Värmekostnad/m ² totalyta	133	125	130	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	26	18	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	64	70	74
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-563	-267	-323	-9
Nettoomsättning (tkr)	2 540	2 545	2 541	2 546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 998 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 300 000	0	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	1 999 267	328 000	-339 885	2 011 152
S:a bundet eget kapital	33 299 267	328 000	-339 885	33 311 152
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 307 594	-328 000	73 176	-2 052 769
Årets resultat	-563 082	-563 082	266 709	-266 709
S:a ansamlad förlust	-2 870 676	-891 082	339 885	-2 319 479
S:a eget kapital	30 428 591	-563 082	0	30 991 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-563 082
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 979 594
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-328 000</u>
summa balanserat resultat	-2 870 676

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

<u>328 751</u>
-2 541 925

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 540 299	2 545 072
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 215	1 860
Summa rörelseintäkter		2 552 514	2 546 932

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 121 392	-1 826 058
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 605	-114 750
Personalkostnader	Not 6	-68 540	-57 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-623 744	-623 744
Summa rörelsekostnader		-2 928 281	-2 622 269

RÖRELSERESULTAT

-375 767 **-75 337**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 383	-191 374
Summa finansiella poster		-187 315	-191 372

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-563 082 **-266 709**

ÅRETS RESULTAT

-563 082 **-266 709**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	51 853 281	52 477 024
Inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	51 853 281	52 477 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 853 281	52 477 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 056 951	1 122 514
Summa kortfristiga fordringar	1 057 011	1 122 514
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	659	658
Summa kassa och bank	659	658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 057 670	1 123 171
SUMMA TILLGÅNGAR	52 910 951	53 600 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 300 000	31 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 999 267	2 011 152
Summa bundet eget kapital		33 299 267	33 311 152
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 307 594	-2 052 769
Årets resultat		-563 082	-266 709
Summa ansamlad förlust		-2 870 676	-2 319 479
SUMMA EGET KAPITAL		30 428 591	30 991 673
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 302 235	22 053 277
Summa långfristiga skulder		7 302 235	22 053 277
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 751 042	173 828
Leverantörsskulder		65 870	66 512
Skatteskulder		3 641	2 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	359 572	312 584
Summa kortfristiga skulder		15 180 125	555 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 910 951	53 600 195

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Passersystem	20 år	20 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 289 950	2 289 950
Hyror lokaler	11 000	12 000
Hyror garage/parkering	110 448	112 632
Kabel-TV intäkter	41 945	43 493
Bredbandsintäkter	87 120	87 120
Öresutjämnning	-164	-123
	2 540 299	2 545 072

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	12 215	1 860
	12 215	1 860

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 283	51 412
	Fastighetskötsel beställning	13 699	2 334
	Fastighetskötsel gård entreprenad	87 900	74 782
	Fastighetskötsel gård beställning	86 711	86 875
	Snöröjning/sandning	49 660	24 200
	Städning entreprenad	95 866	79 090
	Hissbesiktning	0	4 375
	Serviceavtal	14 275	14 250
	Förbrukningsmateriel	1 718	2 352
	Teleport/hissanläggning	6 536	6 795
	Brandskydd	37 810	0
		446 458	346 465
	Reparationer		
	Lås	0	1 502
	VVS	0	28 706
	Värmeanläggning/undercentral	127 696	29 604
	Elinstallationer	38 068	4 315
	Hiss	1 575	10 146
	Skador/klotter/skadegörelse	15 594	30 907
	Vattenskada	3 506	0
		186 439	105 180
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	94 825
	Hiss	328 751	0
	Tak	0	120 656
	Mark/gård/utemiljö	0	43 013
	Garage/parkering	0	81 391
		328 751	339 885
	Taxebundna kostnader		
	El	113 975	80 412
	Värme	398 236	373 581
	Vatten	125 478	77 948
	Sophämtning/renhållning	63 859	59 650
		701 548	591 591
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 610	46 998
	Tomträttsavgäld	206 300	197 000
	Kabel-TV	44 302	43 988
	Bredband	91 788	92 075
		394 000	380 061
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 196	62 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 121 392	1 826 058

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	835	4 825
	Inkassering avgift/hyra	976	450
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 625
	Föreningskostnader	675	838
	Styrelseomkostnader	1 400	2 982
	Studieverksamhet	2 250	0
	Förvaltningsarvode	66 640	65 232
	Administration	2 639	8 477
	Konsultarvode	14 205	7 250
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 670	5 620
		114 605	114 750
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 680	44 000
	Kostnadsersättningar	0	-105
	Sociala kostnader	15 860	13 822
		68 540	57 717
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	574 405	574 405
	Förbättringar	49 339	49 339
		623 744	623 744

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 199 686	58 199 686
	Utgående anskaffningsvärde	58 199 686	58 199 686
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 722 662	-5 098 918
	Årets avskrivningar enligt plan	-623 744	-623 744
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 346 406	-5 722 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 853 281	52 477 024
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
		60 200 000	60 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 200 000	60 200 000
		60 200 000	60 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 169	27 169
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 169	27 169
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 169	-27 169
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 169	-27 169
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	37 674	34 490
	Klientmedel hos SBC	692 211	1 088 024
	Räntekonto hos SBC	327 066	0
		1 056 951	1 122 514

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 011 152	1 998 026
	Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-339 885	-314 874
	Vid årets slut	1 999 267	2 011 152

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	0,880 %	14 651 042	14 724 870	2022-04-25
	Handelsbanken	0,780 %	7 402 235	7 502 235	2024-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		22 053 277	22 227 105	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 751 042	-173 828	
			7 302 235	22 053 277	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 184 137 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	45 570	0
	Arvoden	50 480	46 200
	Sociala avgifter	15 174	14 516
	Ränta	27 213	27 391
	Avgifter och hyror	221 135	224 477
		359 572	312 584

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	En större investering kommer att göras under året gällande vår UC, Undercentral för värme.
	Belysningsbytet på innergården samt parkeringen kommer att genomföras så snart som möjligt.
	Miljöstugan ska ses över inför 2023 inför införandet av matsortering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Mikael Jansson
Ordförande

Rickard Dahlberg
Ledamot

Ulrika Dolke
Ledamot

Jan Forsberg
Ledamot

Victor Lindh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Annandagen, org.nr 716420-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Annandagen för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 har 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 den 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. Den uppger, 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

Mitt 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. Risker 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 Annandagen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se