

BRF Sjuksköterskan 5



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Brf Sjuksköterskan 5**  
769607-3365

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Sjuksköterskan 5 (769607-3365) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## 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 2001-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sjuksköterskan 5 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bällstavägen 242 A-C. Sjuksköterskan 5 byggdes år 1984. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
36	Lägenheter, bostadsrätt	2 777
4	Lägenheter, hyresrätt	293
38	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-21. På stämman deltog 18 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-03-31. 26 medlemmar deltog. Förändrad avfallshantering

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Nils Forssberg	Ordförande
Robert Larsson	Ledamot
Wilhelm Fungmark	Ledamot
Annelie Forssberg	Ledamot
Åsa Edquist	Ledamot
Christian Wising	Suppleant
Göran Wikström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christian Wising, Göran Wikström, Robert Larsson, Wilhelm Fungmark och Åsa Edquist.

Föreningens firma tecknas av Annelie Forssberg, Nils Forssberg, Robert Larsson, Wilhelm Fungmark och Åsa Edquist.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas  
Föreningens firma tecknas med två i föreningen

*B*

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Per Engzell.

Valberedningen har utgjorts av Björn Hansson och Eva Heikki.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes
2021	Förändring av avfallshantering samt bygge av återvinnings rum
2020	Dränering av delar av fasaden
2020	lordningställande av gräsmatta efter dräneringen
2019	lordningställande av skyddsrum efter besiktning och föreläggande från MSB
2019	Tak säkerhet
2018	Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes
2018	Byte av all belysning i allmänna utrymmen samt utebelysning till LED
2018	Nedtagning av träd
2018	Renovering av kök i en av hyreslägenheterna
2017	Byte av samtliga radiatorventiler
2016	Målning och renovering av samtliga fönster i fastigheten
2016	Ett större antal träd togs ned
2015	Tre nya parkeringsplatser anlades
2015	Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes
2014	Byte av undercentral
2012	Ombyggnation av förskola till två bostadsrätter
2010	Byte av takfläktar

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Ommålning av trapphus

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

19

## **Avtal**

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

*M*

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 472	2 464	2434	2465
Resultat efter fin. poster (tkr)	-541	-231	-295	14
Soliditet (%)	79,5	77,6	77,3	76

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 385 000	2 639 000	838 808	-1 768 218	-231 000	48 863 589
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			93 159	-93 159		
Balanseras i ny räkning				-231 001	231 000	
Årets resultat					-541 207	-541 207
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 385 000</b>	<b>2 639 000</b>	<b>931 967</b>	<b>-2 092 378</b>	<b>-541 207</b>	<b>48 322 382</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-2 092 378
Årets resultat	-541 207
Totalt	<u>-2 633 585</u>
Avsättning till yttre fond	332 332
Uttag ur yttre fond	-194 513
Balanseras i ny räkning	-2 771 404
Summa	<u>-2 633 585</u>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 471 856	2 463 636
Övriga rörelseintäkter		60	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 471 916</b>	<b>2 463 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 062 529	-1 848 615
Övriga externa kostnader	4	-88 185	-22 225
Personalkostnader och arvoden	5	-128 459	-84 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 594	-586 536
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 880 767</b>	<b>-2 541 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-408 851</b>	<b>-78 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-28	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 328	-152 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 356</b>	<b>-152 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-541 207</b>	<b>-231 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-541 207</b>	<b>-231 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-541 207</b>	<b>-231 000</b>

17



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	57 549 675	58 105 911
Inventarier, maskiner och installationer	7	203 835	173 902
Summa materiella anläggningstillgångar		57 753 510	58 279 813
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		57 753 510	58 279 813
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	57
Övriga fordringar		20 326	21 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 814	82 640
Summa kortfristiga fordringar		90 140	104 223
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		2 965 184	4 604 285
Summa kassa och bank		2 965 184	4 604 285
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 055 324	4 708 508
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 808 834	62 988 321

19

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		50 024 000	50 024 000
Fond för yttre underhåll		931 967	838 808
Summa bundet eget kapital		50 955 967	50 862 808
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 092 378	-1 768 218
Årets resultat		-541 207	-231 000
Summa fritt eget kapital		-2 633 585	-1 999 218
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 322 382</b>	<b>48 863 590</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 798 652	4 122 600
Summa långfristiga skulder		7 798 652	4 122 600
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 328 994	9 713 412
Leverantörsskulder		111 884	58 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 922	230 027
Summa kortfristiga skulder		4 687 800	10 002 131
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 808 834</b>	<b>62 988 321</b>

14

## 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 (K2)

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 20,6 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1,0%)
Ombyggnad dagis	10%	(10%)
Fjärrvärmecentral	5%	(5%)
Bredband	10 %	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

#### 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.

3

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter	1 923 495	1 923 495
Hyror	545 029	533 327
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 332	6 815
<b>Summa</b>	<b>2 471 856</b>	<b>2 463 636</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	74 266	69 899
Städning	71 698	70 516
Besiktning, kontroller, ovk	87 263	33 276
Trädgårdsskötsel	222 567	232 237
Snöröjning	118 469	33 454
Reparationer	138 944	214 725
El	92 849	96 983
Uppvärmning	314 134	322 308
Vatten	90 492	84 549
Sophämtning	47 166	56 002
Försäkringspremie	103 883	99 692
Fastighetsavgift bostäder	58 360	57 160
Fastighetsskatt lokaler	760	760
Övriga fastighetskostnader	44 194	16 713
Kabel-tv/Bredband/IT	106 965	106 904
Förvaltningsarvode ekonomi	91 167	87 695
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 736	-
Panter och överlåtelse	8 033	5 913
Juridiska åtgärder	4 875	4 875
Bankkostn, medlemsavgifter	21 729	15 781
	1 704 550	1 609 442
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	17 278	-
Gemensamma utrymmen, målning	340 701	-
Övrigt, ventilation	-	239 173
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 062 529</b>	<b>1 848 615</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Porto / Telefon	6 060	4 100
Konsultarvode	67 250	-
Revisionarvode	14 875	18 125
<b>Summa</b>	<b>88 185</b>	<b>22 225</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	94 000	59 500
Lön	6 000	-
Sociala kostnader	28 459	17 422
Övriga personalkostnader	-	7 375
<b>Summa</b>	<b>128 459</b>	<b>84 297</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	51 849 609	51 849 609
-Ombyggnad	2 385 007	2 385 007
-Mark	8 108 000	8 108 000
	<u>62 342 616</u>	<u>62 342 616</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-4 236 705	-3 680 469
-Årets avskrivning enligt plan	-556 236	-556 236
	<u>-4 792 941</u>	<u>-4 236 705</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 549 675</b>	<b>58 105 911</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 076 000	29 076 000
Mark	18 400 000	18 400 000
	<u>47 476 000</u>	<u>47 476 000</u>
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Lokaler	76 000	76 000
	<u>47 476 000</u>	<u>47 476 000</u>

19

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	487 407	487 407
-Nyanskaffningar	75 291	
	<u>562 698</u>	<u>487 407</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-313 505	-283 205
-Årets avskrivning enligt plan	-45 358	-30 300
	<u>-358 863</u>	<u>-313 505</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>203 835</b>	<b>173 902</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	104	104
Handelsbanken Brommaplan	1 455 328	2 915 685
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 509 752	1 688 496
<b>Summa</b>	<b>2 965 184</b>	<b>4 604 285</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek *35	2022-06-01	0,66%	4 176 994	4 176 994	
Stadshypotek *36	2024-06-01	0,91%	3 828 052	3 828 052	
Stadshypotek *05				-1 462 500	1 462 500
Stadshypotek *26	2023-12-01	1,35%	4 122 600	-100 000	4 222 600
Stadshypotek *96				-3 873 918	3 873 918
Stadshypotek *03				-4 276 994	4 276 994
<b>Summa</b>			<b>12 127 646</b>	<b>-1 708 366</b>	<b>13 836 012</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>					
Amortering under nästkommande år på			-152 000		-100 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			-4 176 994		-9 613 412
			<u>7 798 652</u>		<u>4 122 600</u>

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

*R*

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 610 000	22 610 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 610 000</b>	<b>22 610 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

19

## Underskrifter

Stockholm 2022-05-14



Nils Forssberg



Wilhelm Fungmark



Asa Edquist



Annelie Forssberg

Robert Larsson



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-19



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjuksköterskan 5/Bromma, org.nr 769607-3365

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjuksköterskan 5 /Bromma 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 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 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 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*

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.

13

- 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 Sjuksköterskan 5/Bromma 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 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 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 2022-05-18

Per Engzell  
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 fastighetskötsel.
- *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.