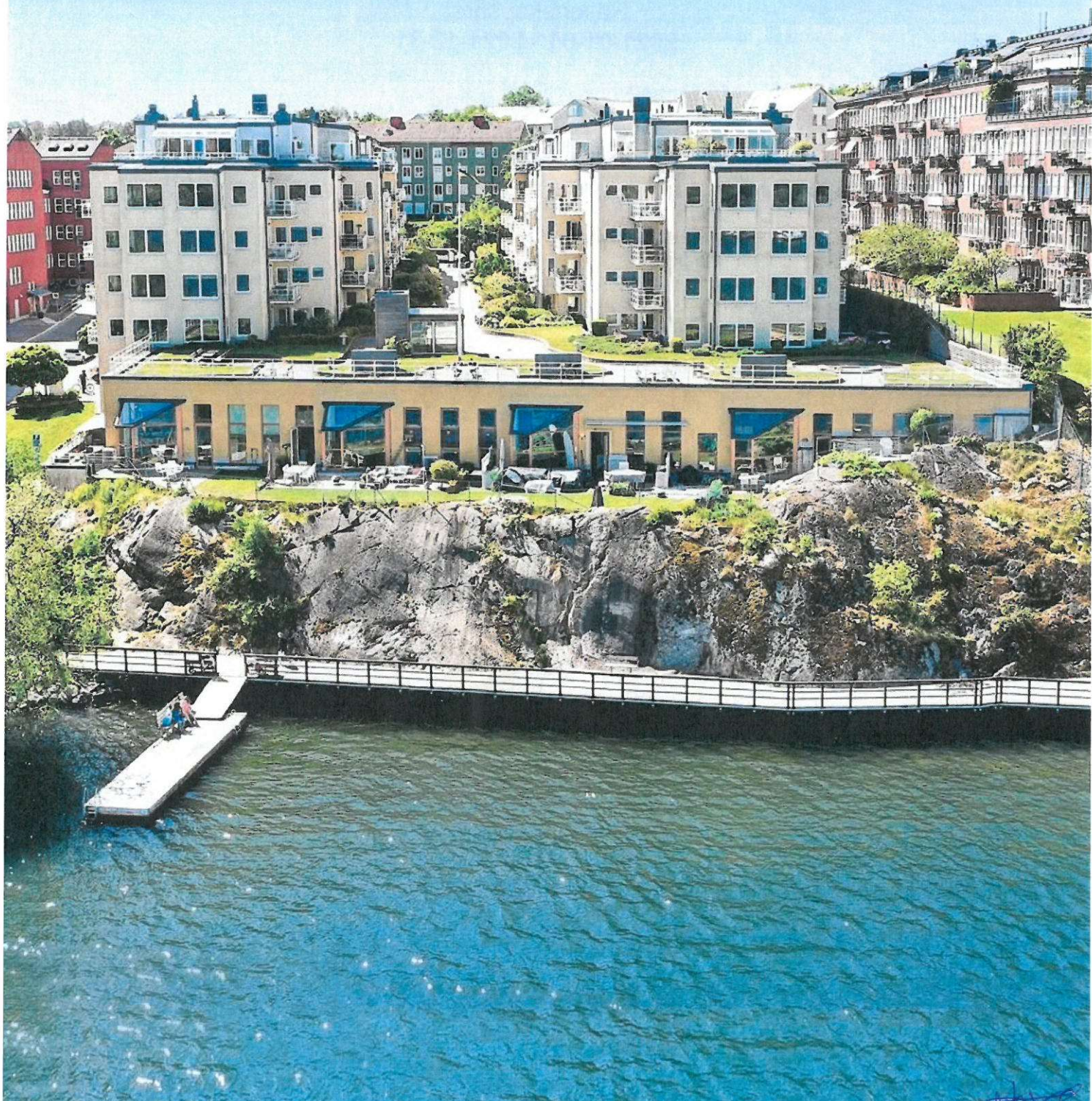


Brf Mälarklippan

# Årsredovisning 2021





Årsredovisning för  
**Brf Mälarklippan**  
769607-3316

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Noter till resultaträkning	9-12
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarklippan (769607–3316) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt lokaler med nyttjanderätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bommen 8 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ormbergsvägen 4-24. Föreningen förvärvade fastigheten 20 december 2001. Fastighet byggdes ursprungligen till Landstinget 1982-83 och ombyggdes av JM till lägenheter och verksamhetslokaler 2002-2003. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus med 5 våningar ovan mark och 3 våningar i källarplan. Källarplanen innehåller bl.a. kommersiella lokaler samt garage.

Fastighetens uthyrningsbara ytor uppgår för närvarande till 20 665 m<sup>2</sup>, varav lägenheter 12 589 m<sup>2</sup>, lokaler 3 302 m<sup>2</sup> och garage 4 774 m<sup>2</sup>.

I föreningens garage finns 169 parkeringsplatser för bilar, varav 37 är försedda med ladd boxar för laddning av elbilar, 5 platser för MC. Hela garaget är fr.o.m. 2018-10-01 uthyrt till Stockholm Stad Parkerings AB som bedriver parkeringsverksamhet i garaget. Det innebär att samtliga p-platser uthyres av Stockholm Stad Parkerings AB med obligatorisk moms till brf-medlemmar och övriga hyresgäster.

I garaget finns också 38 kajakplatser och tre inhägnader för mopedparkering som hyrs ut till brf-medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Den ekonomiska förvaltningen har under året återflyttas till Fastighetsägarna Service Stockholm AB från 2021-03-01. Allabrf som skulle sköta den ekonomiska förvaltningen från 2021-01-01 klarade inte av uppdraget.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia Förvaltning AB.



Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-15. På stämman deltog 31 medlemmar varav 0 via fullmakt. På grund av rådande pandemiläge så hölls stämman utomhus på gården med begränsat antal deltagare, men stämman sändes digitalt på föreningens hemsida.

Styrelsen har utgjorts av:

Bengt Hansson	Ordförande
Marit Pettersson	Sekreterare
Christer Carlsson	Ekonomi
Jean Elias	Vice ordförande
Sven Klaesson	Ledamot
Hans Söderström	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatet ut för Jean Elias, Bengt Hansson och Christer Carlsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg från HQV Stockholm AB med suppleant Lena Normanns, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lena Solders (sammankallande), Helena Gille Östberg, Monica Norlander och Charlotte Larsson.

## **Väsentliga händelser 2021.**

### **Brandskydd**

- Avtal om systematiskt brandskydd har tecknat med Driftia Förvaltning AB
- En första brandskyddsround genomförd med ett antal avvikelser som nu korrigerats.
- Rökluckor på tak uppgraderade med batteribyten och defekter åtgärdade.
- Alla brandsläckare utbytta till nya.

### **Lokaler**

- Trasigt dagvattenrör i Grovsoprummet åtgärdat.
- Läckage från dagvattenrör hos Stundab (lokalhyresgäst) och i lastgatan åtgärdat.
- Fler mopedplatser har skapats i garaget och bilarna skyddas med Troax galler.
- Fler laddboxar har installerats och stora delar av garaget kan förses med laddbox.
- På plan 2 har påkörningsskydd monterats i del av lastgatan.

### **Gemensamhetslokaler**

- Gemensamhetslokalen uppfräschad till mycket hög standard.
- Skyddsgallren över lampor i sporthallen har kontrollerats och återmonterats där de fallit ner.
- Gymutrustning kompletterad.
- Relaxen har fått dimbar LED-belysning.

### **Fastigheten**

- Slamsugning och rengöring av oljeavskiljare genomförd.
- Läckage in i återvinningsrummet åtgärdat.

- Kontroll av takets status genomförd. Småsaker som åtgärdas efter solcellsinstallationen.
- Åtta lägenheter stamspolade under året.
- Plan 3, B, 2 och 1 stamspolat och i alla lokaler.
- Två vattenläckor under fönsterbleck plan 7 åtgärdade.
- Sista tvättstugan har fått nya maskiner.
- Nytt system för elmätning har installerats i alla lägenheter och lokaler.
- Återvinnings och grovsoprum har målats om och fått stötskydd mot väggarna.
- Besiktningssman har besiktigt garaget med några små anmärkningar.

#### Ventilation

- Byte av alla takfläktar och iordningställande av ventilation i tvättstugor och cykelförråd.
- Kontrollmätning av ventilationen efter byte av takfläktar.

#### Låssystem

- Ett elslutbleck bytt och samtliga batterier för systemet utbytta.
- Garageportar har underhållits och automatiken har uppgraderats.

#### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter är 130 stycken. Vid årets början var antalet medlemmar 221 st. Under året har 16 medlemmar inträtt i föreningen och 14 har utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 223 st.

#### Not 17 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

##### Brandskydd

- Markförlagda brandluckor kontrollerade. Några behöver repareras, arbetet beställt.
- Alla trapphus har fått ny nödbelysning.

##### Solceller

- Avtal har tecknats om en anläggning med en årseffekt om ca 112.000 KWh. Installation planerad till oktober 2022.

##### Sprinkler

- Besiktning har genomförts med en del anmärkningar vars åtgärdande håller på att handlas upp.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	11 704	12 345	12377	14 009
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 699	1 224	-586	-1 829
Soliditet (%)	71,7%	72,0%	71,6%	71%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	106 242 000	218 796 000	1 796 485	10 461 863	1 223 567	338 519 915
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 255 860	-1 255 860		
Balanseras i ny räkning				1 223 567	-1 223 567	
Årets resultat					-2 699 254	-2 699 254
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>106 242 000</b>	<b>218 796 000</b>	<b>3 052 345</b>	<b>10 429 570</b>	<b>-2 699 254</b>	<b>335 820 661</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Föreningsstämman har att ta ställning till:</b>	
Balanserat resultat	10 429 570
Årets resultat	-2 699 254
<b>Totalt</b>	<b>7 730 316</b>
Avsättning till yttre fond	2 046 000
Uttag ur yttre fond	-2 884 544
Balanseras i ny räkning	8 568 860
<b>Summa</b>	<b>7 730 316</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll 2021 12 31	3 052 345
Uttag ur fond för yttre underhåll	-2 884 544
Årets avsättning	2 046 000
<b>Fond efter stämmobeslut</b>	<b>2 213 801</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





## 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	11 703 974	12 344 554
Övriga rörelseintäkter	3	226 105	188 536
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 930 079</b>	<b>12 533 090</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-9 753 520	-6 386 780
Övriga externa kostnader	5	-52 768	-65 000
Personalkostnader och arvoden	6	-257 714	-241 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 543 670	-3 449 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 607 672</b>	<b>-10 142 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 677 593</b>	<b>2 390 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 312	11 989
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 973	-1 178 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 021 661</b>	<b>-1 166 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 699 254</b>	<b>1 223 567</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 699 254</b>	<b>1 223 567</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 699 254</b>	<b>1 223 567</b>



## 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	7	457 585 816	459 886 825
Inventarier, maskiner och installationer	8	157 239	-
Summa materiella anläggningstillgångar		457 743 055	459 886 825
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		457 743 055	459 886 825
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		86 783	21 772
Övriga fordringar	9	4 310 578	2 389 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	647 434	533 020
Summa kortfristiga fordringar		5 044 795	2 944 339
<b>Kassa och bank</b>	11		
Kassa och bank		5 774 501	7 597 105
Summa kassa och bank		5 774 501	7 597 105
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 819 296	10 541 444
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		468 562 351	470 428 269

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 038 000	325 038 000
Fond för yttre underhåll		3 052 345	1 796 485
Summa bundet eget kapital		328 090 345	326 834 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 429 570	10 461 863
Årets resultat		-2 699 254	1 223 567
Summa fritt eget kapital		7 730 316	11 685 430
<b>Summa eget kapital</b>		<b>335 820 661</b>	<b>338 519 915</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	87 000 000	77 000 000
Summa långfristiga skulder		87 000 000	77 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	43 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		680 197	542 807
Skatteskulder		51 069	129 946
Övriga skulder	13	69 626	127 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 940 798	1 108 325
Summa kortfristiga skulder		45 741 690	54 908 354
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>468 562 351</b>	<b>470 428 269</b>

## 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 parantes)

<i>Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar</i>	<i>avskr. per år</i>	<i>(avskr. föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)
Tillkommande utgifter avseende ovanstående	20 år	(20 år)
Byggnadstillbehör	10-15 år	(10-15 år)
Maskiner och inventarier	5 år	(5 år)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

#### 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.



## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 031 852	5 925 219
Hyror lokaler	3 304 945	3 187 974
Utdebiterad el & vatten	378 748	576 944
Laddstolpar elbilar	5 100	-
Utdeb. fast.skatt	341 279	330 774
Hyror förråd m.m.	246 369	216 223
Gästlgh, motion& gemensamhetslokal	107 800	86 021
Hyror garage & p-platser m.m.	2 170 562	2 046 341
Bredbandsintäkter	123 716	123 492
Hyesrabatter, outhyrt m.m.	-6 397	-148 434
	<u>11 703 974</u>	<u>12 344 554</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pant- och överlåtelseavgifter	18 088	27 833
Andrahandsuthyrning	4 760	4 730
Försäkringsersättning	26 180	35 229
Övrigt	<u>177 077</u>	<u>120 744</u>
<b>Summa</b>	<b>226 105</b>	<b>188 536</b>

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	354 152	360 955
Städning	347 232	401 339
Tillsyn, besiktning, kontroller	114 431	102 281
Trädgårdsskötsel	433 667	251 490
Snöröjning	65 558	25 682
Reparationer	859 251	461 250
El	1 243 782	827 629
Uppvärmning	1 171 669	1 056 661
Vatten	191 465	186 710
Sophämtning	183 068	144 761
Försäkringspremie	183 466	174 243
Fastighetsavgift bostäder	189 670	185 770
Fastighetsskatt lokaler	382 000	382 000
Övriga fastighetskostnader	21 676	14 655
Kabel-tv/Bredband/IT	250 159	248 777
Förvaltningsarvode ekonomi	104 166	160 416
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	12 870	-
Panter och överlåtelser	19 656	19 157
Övriga externa tjänster	21 302	21 923
Kostnadsmoms drift	719 736	617 941
	<u>6 868 976</u>	<u>5 643 640</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	7 666	-
Lokaler	192 367	59 931
Gemensamma utrymmen	418 109	46 900
Tvättstuga	149 927	107 346
Ventilation	2 085 666	-
El	240 501	47 495
Byggnad	659 880	356 743
Garageprojekt	37 113	23 750
Planerat underhåll som aktiverats under 2021	-1 311 811	-
Kostnadsmoms underhåll	405 126	100 975
	<u>2 884 544</u>	<u>743 140</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>9 753 520</b>	<b>6 386 780</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	14 560	35 000
Revisionsarvode inkl. konsultationer	38 208	30 000
<b>Summa</b>	<b>52 768</b>	<b>65 000</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	199 920	184 469
Övrigt arvode	9 496	5 496
Sociala kostnader	48 298	51 159
	<u>257 714</u>	<u>241 124</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	364 644 994	364 644 994
-Ombyggnad	3 636 157	3 636 157
-Tillkommit under året, Ventilationsprojekt	1 125 190	-
-Byggnadsinventarier	1 194 751	1 094 751
-Mark	125 434 736	125 434 736
	<u>496 035 828</u>	<u>494 810 638</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt regelverk K2:		
-Vid årets början	-34 923 813	-31 538 109
-Årets avskrivning enligt K2	-3 526 199	-3 385 704
	<u>-38 450 012</u>	<u>-34 923 813</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>457 585 816</u></b>	<b><u>459 886 825</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	232 000 000	232 000 000
Mark	158 200 000	158 200 000
	<u>390 200 000</u>	<u>390 200 000</u>
Bostäder	352 000 000	352 000 000
Lokaler	38 200 000	38 200 000
	<u>390 200 000</u>	<u>390 200 000</u>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	436 678	436 678
- nyanskaffningar under året, laddplatser	174 710	-
	<u>611 388</u>	<u>436 678</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-436 678	-390 506
-Årets avskrivning enligt plan	-17 471	-46 172
	<u>-454 149</u>	<u>-436 678</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>157 239</u></b>	<b><u>-</u></b>



## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 007 348	846 391
Avräkningskonto AllaBrf	127 456	189 471
Skattekonto	1 175 774	1 353 685
	<u>4 310 578</u>	<u>2 389 547</u>

## Not 10 Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter

Gemensamhetslokal/gästlägenhet, sköts numera via swish	-	38 750
P-automat dec	6 057	6 079
Sthlm Parkering	166 524	163 927
CaCharge	14 540	2 862
Kabel-Tv & Bredband	65 132	10 440
Förutbetalad el	111 448	145 474
Kontroller, Multicom	7 637	5 776
Kontroller, Bravida	36 000	-
Moderna Försäkringar 1/1-31/3	46 419	44 209
Bidrag från Naturvårdsverket	174 710	-
Övrigt	18 967	115 503
	<u>647 434</u>	<u>533 020</u>

## Not 11 Kassa och bank

Nordea	5 750 230	7 586 429
Nordea Plusgiro	24 271	10 676
<b>Summa</b>	<u>5 774 501</u>	<u>7 597 105</u>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konverteringsdag	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-07-17	0,60%	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-06-12	0,87%	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek AB			-	30 000 000
Nordea Hypotek AB	2022-07-22	0,25%	15 000 000	-
Nordea Hypotek AB	2023-09-20	0,40%	15 000 000	-
Nordea Hypotek AB	2022-11-30	0,32%	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek AB	2023-10-18	0,85%	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2022-06-10	0,61%	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-06-17	0,76%	17 000 000	17 000 000
<b>Summa</b>			<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>
Varav långfristig del			87 000 000	77 000 000
Varav kortfristig del			43 000 000	53 000 000
<b>Summa</b>			<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>

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 13 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsavräkning	7 255	70 290
Personalens Källskatt	62 371	56 986
<b>Totalt</b>	<b>69 626</b>	<b>127 276</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter

Förutbetalade hyror och avgifter	857 631	189 472
Tillgodo boende	3 936	3 596
Upplupna räntor	75 909	103 054
Upplupen fastighetsskötsel	176 701	195 793
Städning		99 552
Reparationer		24 989
El	248 432	108 347
Fjärrvärme	192 052	158 233
Vatten	37 910	36 142
Sophantering	15 704	23 680
Revision	35 000	30 000
Upplupna sociala kostnader	48 298	51 159
Övriga uppl. kostnader div. leverantörer	249 225	84 308
	<b>1 940 798</b>	<b>1 108 325</b>

## Övriga noter

### Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	170 000 000	170 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>170 000 000</b>	<b>170 000 000</b>

### Not 16 Eventualförpliktelser

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

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se texten på sidan 3(16) i Förvaltningsberättelsen.



## Underskrifter

Stockholm 2022 - 05-16



Bengt Hansson  
Ledamot



Christer Karlsson  
Ledamot



Jean Mokdessi-Elias  
Ledamot



Marit Pettersson  
Ledamot



Hans Söderström  
Ledamot



Sven Klaesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-16



Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor  
HQV Stockholm AB



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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.





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Mälarklippan

Org.nr 769607-3316

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarklippan för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktor 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 Mälarklippan för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 2022-05-16

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

