



# Årsredovisning 2022

# Brf Jenny Linds Gata



Årsredovisning för  
**Brf Jenny Linds Gata**  
769607-8778

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

LD DM  
Dr 63 ihg  
m

Styrelsen för Brf Jenny Linds Gata (769607-8778) 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 2001-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Spetshandsken 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Jenny Linds Gata 2-18. Spetshandsken 1 byggdes år 1957. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-06-30.

Föreningen äger fastigheten Tumvanten 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Jenny Linds Gata 1-17. Tumvanten 1 byggdes år 1957. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
80	Lägenheter, bostadsrätt	5 879
1	Lägenheter, hyresrätt	60
21	Lokaler, hyresrätt	2 072
3	Antal p-platser	
12	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-29. På stämman deltog 32 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Öhman	Ledamot
Anna Bisso	Ledamot
Daniel Sandberg – avflyttad.	Suppleant
David Madsen	Ledamot
Erik Skruve	Ledamot
Rolf Amble	Ordförande
Sven Yvling	Ledamot
Tommy Sundkvist – avflyttad.	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Öhman, Carina Toresson, David Madsen och Michael Stjärnekull.

10  
DM  
12

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Carina Toresson och Michael Stjärnekull.

Valberedningen har utgjorts av Alexandra Larsson Kafka och Eva Olsson .

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Nya cykelställ
2021	Nytt staket utanför port 8
2021	Kameraövervakning av gårdar och cykelrum
2021	Trappräcken utanför port 8 & 18
2021	Renovering av lokal med befintlig bastu och kök till gästlägenhet.
2020	Byte låssystem till elektromekaniskt
2020	Individuell mätning för debitering av el ( IMD)
2020	Byte av elserviser bägge fastigheterna
2020	Installation Mekanisk frånluft JLG 10-18
2019	Nytt trappräcke JLG 18 samt portal JLG 14-16
2019	Ny LED belysning i garaget
2019	Installation Mekanisk frånluft JLG 6-8
2019	Nya plattor uteplats vid JLG 8
2019	Ny garageport
2018	Nya plattor och utemöbler vid JLG 18
2018	Utbyte av tvättmaskin bruna gården
2018	Renovering av hyresrätt inför försäljning JLG 17
2018	Reparation av trappor utomhus bägge gårdar
2017	Fasadrenovering inkl tilläggsisolering
2017	Renovering av föreningslokal JLG 5
2017	Målning av dörrar till tvättstugan
2016	Byte undercentral
2015	Renovering av lokal JLG 3
2014	Byte av avloppsrör i garaget
2014	Målning av plåttaken
2012	Renovering av lokal efter brand JLG 16 (i portalen)
2011	Ny gräsmatta gröna gården

MS DM  
WS AS  
RW

2011	Nytt cykelgarage JLG 10
2010-2011	Byte av alla fönster till 3 glas
2010	Ommålning trapphus
2009	Renovering av föreningslokal
2008	Ny trappa på gröna gården
2007	Sop- & glassortering
2006	Målning källargångar
2006	Ny trappa utanför JLG 1-3
2006	Snickerilokal
2005	Gästlägenhet skapades
2005	Renovering av fönster
2005	Nya tvättmaskiner
2005	Installation av tre hål i väggen (Com hem)
2004	Staket bruna gården
2004	Renovering trappa utanför JLG 2-4
2003	Staket och friggebod gröna gården
1997	Rörstambyte
1997	Renovering av alla balkonger

#### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021-2022	Ombyggnation lokal till lägenheter JLG 15-17 källare, pågående

#### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

#### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 125 st. Under året har 12 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 126 st.

U

KS  
DM  
WS  
AB  
RS

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Tomthyra	Stockholms Stad
Trappstädning	HSB Städ
Fastighetsskötsel	Adfingo
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Parkeringsbevakning	Aimopark
El	Energiförsäljning Sverige
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
Internet & TV	Tele2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Snöröjning	Grändals Mark AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har anordnat vår- och höststädning, med sedvanlig grillning och fika
- Styrelsens båda suppleanter sålde sina lägenheter och lämnade föreningen under hösten 2021.
- Det har utförts OVK på Gröna gården
- Vi har renoverat en lokal med befintlig bastu och kök till att bli en riktig gästlägenhet för våra medlemmar.

d

W AM  
as DM  
470  
K

**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 840	5 611	5 756	5 492
Resultat efter fin. poster (tkr)	350	-802	522	550
Sollditet (%)	54	53,8	53,6	53,4

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	48 638 751	11 751 946	2 954 135	-16 597 989	-801 842	45 945 001
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 932 180	-1 932 180		
Balanseras i ny räkning				-801 842	801 842	
Årets resultat					349 787	349 787
Belopp vid årets utgång	<u>48 638 751</u>	<u>11 751 946</u>	<u>4 886 315</u>	<u>-19 332 011</u>	<u>349 787</u>	<u>46 294 788</u>

d

WD DM<sup>kn</sup>  
W7 R6



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-19 332 011
Årets resultat	<u>349 787</u>
<b>Totalt</b>	<b>-18 982 224</b>
Avsättning till yttre fond	408 522
Uttag ur yttre fond	-304 099
Balanseras i ny räkning	<u>-19 086 647</u>
<b>Summa</b>	<b>-18 982 224</b>

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

0

WS AM  
DM  
69  
R

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettomsättning	2	5 839 984	5 611 040
Övriga rörelseintäkter		3 347	600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 843 331</b>	<b>5 611 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 911 570	-4 697 776
Övriga externa kostnader	4	-64 324	-110 866
Personalkostnader och arvoden	5	-215 284	-208 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 296	-796 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 984 474</b>	<b>-5 812 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>858 857</b>	<b>-201 356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 812	6 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 882	-606 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 070</b>	<b>-600 486</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>349 787</b>	<b>-801 842</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>349 787</b>	<b>-801 842</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>349 787</b>	<b>-801 842</b>

U

W  
 DM  
 W  
 A  
 R  
 R

## Balansräkning

Belopp / kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 434 865	82 065 264
Inventarier, maskiner och installationer	7	669 300	854 395
Summa materiella anläggningstillgångar		82 104 165	82 919 659
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 109 165</b>	<b>82 924 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	57
Övriga fordringar		1 785 662	794 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		323 763	180 085
Summa kortfristiga fordringar		2 109 425	974 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 544 275	1 547 740
Summa kassa och bank		1 544 275	1 547 740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 653 700</b>	<b>2 522 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 762 885</b>	<b>85 447 036</b>

U

MS AM  
67 DM  
170  
12

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 390 697	60 390 697
Fond för yttre underhåll		4 886 315	2 954 135
Summa bundet eget kapital		65 277 012	63 344 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 332 011	-16 597 989
Årets resultat		349 787	-801 842
Summa fritt eget kapital		-18 982 224	-17 399 831
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 294 788</b>	<b>45 945 001</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	29 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		29 000 000	22 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	9 000 000	16 000 000
Leverantörsskulder		431 076	419 512
Skatteskulder		23 048	48 069
Övriga skulder		216 951	235 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		797 002	799 281
Summa kortfristiga skulder		10 468 077	17 502 035
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 762 865</b>	<b>85 447 036</b>

0

W 100  
49 DM  
1/15  
N

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

#### Anläggningstillgångar

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

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>	<u>(% föreg år)</u>
Byggnad	0,5 %	(0,5%)
Fastighetsförbättringar	6,10,20 %	(6,10,20 %)
Yttre anläggningar	10%	(10%)
Tvättstuga	20%	(20%)
Säkerhetsdörrar	-	-
Inventarier	20%	(20%)
Standardförbättringar	-	-
Fönsterbyten	2,5%	(2,5%)
Trapphus	6,6%	(6,6%)
Lokal	-	-
Undercentral	20%	(20%)
Installation IMD	10%	(10%)
Kameraövervakning	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 lanspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

d

13  
47  
DM  
A  
K

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 717 442	3 705 525
Hyror	2 068 339	1 865 459
Övertåtelse- och pantsättningsavgifter	18 651	22 689
Övriga hyresintäkter	37 552	17 367
	<u>5 839 984</u>	<u>5 611 040</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	79 673	104 982
Städning	165 190	164 416
Tillsyn, besiktning, kontroller	114 817	65 384
Trädgårdsskötsel	157 650	56 123
Snöröjning	39 111	12 330
Reparationer	177 717	214 366
El	388 205	253 266
Uppvärmning	968 174	804 731
Vatten	172 454	187 746
Sophämtning	115 006	99 393
Försäkringspremie	100 729	105 994
Tomträttsavgäld	373 100	373 100
Trivselkonto	1 364	-
Fastighetsavgift bostäder	132 769	130 039
Fastighetsskatt lokaler	101 740	101 740
Övriga fastighetskostnader	87 370	83 154
Kabel-tv/Bredband/IT	165 500	162 081
Förvaltningsarvode ekonomi	158 378	152 782
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 683	1 196
Panter och överlåtelser	22 909	28 676
Juridiska åtgärder	59 540	62 358
Övriga köpta tjänster (bankavgifter, medlemsavgifter mm)	12 392	10 261
	<u>3 607 471</u>	<u>3 174 118</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	95 908	-
Gemensamma utrymmen	41 771	10 101
Installationer	5 434	151 336
Ventilation	-	1 002 093
Spolning av stammar	98 239	-
Lås	-	321 484
Byggnad	62 747	-
Tak	-	38 644
	<u>3 911 570</u>	<u>4 697 776</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 911 570</b>	<b>4 697 776</b>

d

DM  
AD  
KA

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	17 635	9 306
Övriga externa tjänster, tex mätkostnader	24 778	48 163
Besiktnings- och utredningskostnader	-	35 391
Revisionarvode	21 911	18 006
<b>Summa</b>	<b>64 324</b>	<b>110 866</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	173 700	168 000
Sociala kostnader	41 584	40 060
	<b>215 284</b>	<b>208 060</b>

Föreningen har ingen anställd personal

0

IS  
WT  
AK  
DM  
A

### Not 6 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	86 283 575	86 283 575
-Ombyggnad	9 429 945	9 429 945
	<u>95 713 520</u>	<u>95 713 520</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-13 648 256	-13 005 602
-Årets avskrivning enligt plan	-630 399	-642 654
	<u>-14 278 655</u>	<u>-13 648 256</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 434 865</b>	<b>82 065 264</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	71 800 000	71 800 000
Mark	64 374 000	64 374 000
	<u>136 174 000</u>	<u>136 174 000</u>
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	10 174 000	10 174 000
	<u>136 174 000</u>	<u>136 174 000</u>

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	1 317 601	1 317 601
-Återbet moms IMD anläggning	-137 001	-
-Nyanskaffning kameraövervakning	114 803	-
	<u>1 295 403</u>	<u>1 317 601</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-463 206	-309 566
-Årets avskrivning enligt plan	-162 897	-153 640
	<u>-626 103</u>	<u>-463 206</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>669 300</b>	<b>854 395</b>

d

MS  
DM  
H



### Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	-9 033	29 723
Konto SBAB	1 553 308	1 518 017
<b>Summa</b>	<b>1 544 275</b>	<b>1 547 740</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SBAB	2023-11-14	0,92%	6 000 000		6 000 000
SBAB	2022-01-21	1,63%	9 000 000		9 000 000
SBAB	2026-03-13	1,03%	16 000 000		16 000 000
SBAB	2023-11-10	1,74%	7 000 000		7 000 000
			<b>38 000 000</b>		<b>38 000 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 9 000 000

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

### 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	56 350 000	56 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>56 350 000</b>	<b>56 350 000</b>

#### Not 11 Eventualförpliktelser

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

U

DM  
67  
2

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---


Efter räkenskapsårets slut har Sven Yvling lämnat sitt styrelseuppdrag.

### Underskrifter

Stockholm 2022-04-28



Anna Bisso



Rolf Amble



David Madsen




Anders Öhman



Erik Skruve

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-29



Carina Toresson Toresson Revision AB  
Extern Revisor



Michael Stjärnekull  
Intern Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jenny Linds Gata, org.nr 769607-8778.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jenny Linds Gata för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jenny Linds Gata för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 29/14 2022



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Michael Stjärnekull



## 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.



# Styrelsens medlemmar 2021-2022

---

Rolf Amble - Ordförande

Anna Bisso - V.ordförande & Miljöansvarig

Anders Öhman - Fastighet & Brandskyddsansvarig

David Madsen - Kassör & Uthyrningsansvarig

Erik Skruve - Sekreterare & Informationsansvarig

---

Alexandra Kafka Larsson- Valberedning

Eva Olsson - Valberedning

Michael Stjärnkull - Internrevisor

