

Brf Aspen



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

Brf Aspen

769613-2666

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Aspen (769613-2666) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Dynekilen 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gullmarsvägen 79. Dynekilen 3 byggdes år 1947. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2026-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
18	Lägenheter, bostadsrätt	948
5	Antal p-platser	
2	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Gunilla Fredriksson	Ledamot
Jessica Berggren	Suppleant
Marcus Embe	Ledamot
Max Zinnecker	Ledamot
Michael Doherty	Ordförande
Olle Carlgren	Suppleant
Pär Blomqvist	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Fredriksson, Marcus Embe, Max Zinnecker och Michael Doherty.

Föreningens firma tecknas av Michael Doherty och Pär Blomqvist.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Holmström.

Valberedningen har utgjorts av Sofia Skarpsvärd och Andreas Wallin.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Renovering av före detta hyreslägenhet
2019	Åtgärdat och säkerställt bakdörrar
2018	Fönsterrenovering
2017	OVK
2017	Vindsisolering
2013	Tvättstugan
2011	Fasad och takrenovering
2008	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Takrenovering
2021	Installation av IMD (beroende på beslut på årsstämman))
2021	OVK
2021	Installation av solceller (beroende på beslut på årsstämman))
2021	Upprustning av sopstationer
2024	Reparation av balkong betongnosar

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 22 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 23 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Ombildning av föreningens sista hyresrätt till bostadsrätt. Insats 3.61m SEK

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tekniska förvaltningen	Energibevakning AB
Städning allmännyttor	Monmeday AB
Snöröjning	ESR Fastighetservice
Gräsklippning	Feriearbetare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Aspen ombildade sin sista hyresrätt till bostadsrätt efter omfattande renovering. Föreningen har använt en del av insatsen från försäljningen av denna för att betala av sin skuld, dvs 1.8m SEK. Förening blev därmed skuldfri.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	710 389	763 371	704 649	726 371
Resultat efter fin. poster	-402 104	-215 406	-1 439 123	-330 928
Soliditet (%)	99,3	90,2	89,9	90

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	13 295 000	9 235 100	391 800	-4 468 884	-215 405	18 237 611
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			64 377	-64 377		
Balanseras i ny räkning				-215 405	215 405	
Upplåtelse av bostad	1 080 000	2 033 412				3 113 412
Årets resultat					-402 104	-402 104
Belopp vid årets utgång	14 375 000	11 268 512	456 177	-4 748 666	-402 104	20 948 919

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 748 666
Årets resultat	-402 104
Totalt	-5 150 770
Avsättning till yttre fond	64 377
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 215 147
Summa	-5 150 770

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	710 389	763 371
Övriga rörelseintäkter		1 723	20 034
Summa rörelseintäkter		712 112	783 405
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-710 016	-687 804
Övriga externa kostnader	4	-136 613	-57 476
Personalkostnader och arvoden	5	-38 928	-29 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 628	-209 628
Summa rörelsekostnader		-1 095 185	-984 790
Rörelseresultat		-383 073	-201 385
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		222	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 253	-14 127
Summa finansiella poster		-19 031	-14 021
Resultat efter finansiella poster		-402 104	-215 406
Resultat före skatt		-402 104	-215 406
Årets resultat		-402 104	-215 405

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 381 868	18 573 076
Inventarier, maskiner och installationer	7	27 855	46 275
Summa materiella anläggningstillgångar		18 409 723	18 619 351
Summa anläggningstillgångar		18 409 723	18 619 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 244	120
Övriga fordringar	8	2 659 049	1 576 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 339	32 919
Summa kortfristiga fordringar		2 695 632	1 609 391
Summa omsättningstillgångar		2 695 632	1 609 391
SUMMA TILLGÅNGAR		21 105 355	20 228 742

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 643 512	22 530 100
Fond för yttre underhåll		456 177	391 800
Summa bundet eget kapital		26 099 689	22 921 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 748 666	-4 468 884
Årets resultat		-402 104	-215 405
Summa fritt eget kapital		-5 150 770	-4 684 289
Summa eget kapital		20 948 919	18 237 611
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	1 800 000
Summa långfristiga skulder		-	1 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		34 255	77 746
Skatteskulder		7 753	30 202
Övriga skulder		60	420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 368	82 763
Summa kortfristiga skulder		156 436	191 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 105 355	20 228 742

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 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Stambyte	2%	(2%)
Förbättringsåtgärder	2%	(2%)
Inventarier	20%	(20%)
Tvättmaskiner	10%	(10%)

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

	2020	2019
Årsavgifter	628 346	618 384
Hyror	78 731	141 501
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 312	3 486
Summa	710 389	763 371

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	32 080	31 500
Städning	35 740	32 768
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 375	-
Trädgårdsskötsel	32 324	-
Snöröjning	17 582	30 970
Reparationer	30 083	14 101
El	28 339	31 851
Uppvärmning	180 258	200 383
Vatten	10 997	24 760
Sophämtning	18 367	39 499
Försäkringspremie	20 598	20 397
Tomträttsavgäld	70 300	70 300
Fastighetsavgift bostäder	25 722	24 786
Fastighetsskatt lokaler	2 590	2 590
Övriga fastighetskostnader	7 287	1 946
Förvaltningsarvode ekonomi	36 494	36 380
Panter och överlåtelse	4 731	2 790
Juridiska åtgärder	600	85 638
Övriga externa tjänster	6 818	11 845
	570 285	662 504
Underhåll		
Bostäder	34 643	-
Gemensamma utrymmen	46 338	-
VA/Sanitet	21 250	-
Fönster	-	25 300
Övrigt	37 500	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	710 016	687 804

DA

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 100	1 101
Annonser	2 300	-
Mäklararvode	71 000	-
Konsultarvode	37 775	-
Underhållsplan	-	38 750
Besiktning- och utredningskostnader	10 938	-
Revisionarvode	13 500	17 625
Summa	136 613	57 476

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	20 000	19 501
Uppdragsersättning	10 000	-
Lön	-	3 571
Sociala kostnader	8 928	6 810
Summa	38 928	29 882

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 003 595	6 003 595
-Ombyggnad	8 059 486	8 059 486
-Mark	6 685 555	6 685 555
	20 748 636	20 748 636
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 175 560	-1 984 352
-Årets avskrivning enligt plan	-191 208	-191 208
	-2 366 768	-2 175 560
Redovisat värde vid årets slut	18 381 868	18 573 076
Taxeringsvärde		
Byggnader	9 380 000	9 380 000
Mark	12 079 000	12 079 000
	21 459 000	21 459 000
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	259 000	259 000
	21 459 000	21 459 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	175 276	175 276
	<u>175 276</u>	<u>175 276</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-129 001	-110 581
-Årets avskrivning enligt plan	-18 420	-18 420
	<u>-147 421</u>	<u>-129 001</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 855	46 275

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 299	1 576
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 655 750	1 574 776
Redovisat värde vid årets slut	2 659 049	1 576 352

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2020-11-05		-	-1 800 000	1 800 000
			<u>-</u>	<u>-1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat av hela sitt lån och är vid räkenskapsårets slut skuldfri.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 400 000	5 400 000
Summa ställda säkerheter	5 400 000	5 400 000

DA

Not 11 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

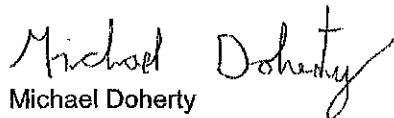
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

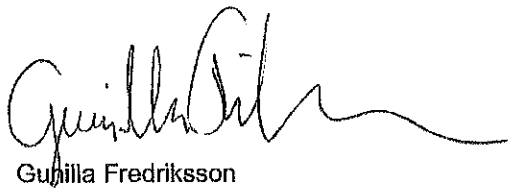
DA

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04 - 16




Michael Doherty
Ordförande



Gunilla Fredriksson



Max Zinnecker



Pär Blomqvist



Marcus Embe

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 16



Daniel Holmström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aspen
Org.nr 769613-2666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aspen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

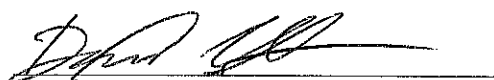
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2021



Daniel Holmström
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

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

Revisionsberättelse

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