

Brf Lillsjönäs 2228


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Lillsjönäs 2228
769615-8364

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

E *gr*
MD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillsjönäs 2228 (769615-8364) med säte i Stockholm 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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerades 2014-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag enligt skattelagen.

Föreningen äger fastigheten Östan 4 i Stockholms kommun omfattande adresserna Barrstigen 22-28 samt Lövsåsvägen 40. Fastigheten är byggd år 1957. Marken innehas med äganderätt.

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

En uppdatering av föreningens underhållsplan av fastigheten genomfördes i juni 2017.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
51	lägenheter, bostadsrätt	3 553
3	lägenheter, hyresrätt	428
-	lokaler, bostadsrätt	0
4	lokaler, hyresrätt	406

Av föreningens 51 medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser varav 10 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och ingen används som gästparkering. Föreningen har en uthyrningslägenhet som vanligtvis nyttjas frekvent, under året har den dock endast varit uthyrd 43 nätter vilket inbringat 4 300 kronor.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-05. På stämman deltog röstberättigade 29 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 51 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Mattsson	Ordförande
Anders Danielsson	Sekreterare
Lars Brunius	Kassör

Fredrik Fernlund Suppleant (avflyttad i juli men kvarstod i styrelsen) 




I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.
Föreningens firma tecknas Fredrik Mattsson och Lars Brunius i förening eller endera av dessa i förening med Anders Danielsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.

Jörgen Götehed har varit revisor med Niclas Wärenfeldt som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har i likhet med övriga samhället påverkats av Covid-19 pandemin. Majoriteten av styrelsens möten har skett digitalt och årets stämma hölls utomhus.

Föreningen har under året blivit av med en hyresgäst i studion vilket innebär ett inkomstbortfall. Under rådande omständigheter är det svårt att få in ny hyresgäst då just den branschen är hårt drabbad av pandemin.

Akvarielagret har med anledning av pandemin beviljats hyresrabatt 2020-04-01—06-30 varav hälften ersatts genom statligt stöd.

Konverteringen av lokalen i 24:an (g:a Hemtjänstkompaniet) har inte kommit igång som planerat. Upphandlingen är dock klar och entreprenören planerar att inleda arbetet under första halvan 2021.

Föreningen har haft en städdag i september med god uppslutning.

Glädjande nog kan vi konstatera att föreningen, enligt www.allabrf.se, har högsta omdömet (A++) vilket innebär en mycket god ekonomi, vi har en månadsavgift som är 40 % lägre än övriga Bromma samt 60 % lägre föreningslån än medelvärdet i Bromma.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Tvättstuga med utbyte av maskiner.
2009/2010	Uteplats med grill.
2010	Bastu med relaxavdelning.
2012	Stambyte.
2013/2014	Konvertering av kontorslokaler till 8 lägenheter.
2017	Bergvärmeinstallation
2017	Fiberinstallation
2017	Avloppsstammar delvis utbyta i garage
2019	Relining av avloppsstammar i bottenplattan

Årsavgifterna (430 kr/kvm) har varit oförändrade jämfört med år 2019. Föreningen har inte budgeterat för någon avgiftsförändring under år 2021.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Cityförvaltning AB. 



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 549	2 669	2665	2654
Resultat efter fin. poster (tkr)	31	-795	129	-200
Soliditet (%)	87,4	87,3	87,0	87,0

Förändringar i eget kapital



	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	68 123 759	11 182 012	1 183 027	-5 405 179	-795 399	74 288 220
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-641 260	641 260		
Balanseras i ny räkning				-795 399	795 399	
Årets resultat					30 650	30 650
Belopp vid årets utgång	68 123 759	11 182 012	541 767	-5 559 318	30 650	74 318 870

Handwritten signature and initials

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-5 559 318
Årets resultat	30 650
Totalt	-5 528 668
Avsättning till yttre fond	284 172
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 812 840
Summa	-5 528 668

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	2 549 379	2 669 002
Övriga rörelseintäkter	3	839	13 341
Summa rörelseintäkter		2 550 218	2 682 343
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 467 994	-2 404 975
Övriga externa kostnader	5	-18 776	-20 221
Personalkostnader och arvoden	6	-122 105	-120 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-776 712	-776 712
Summa rörelsekostnader		-2 385 587	-3 322 885
Rörelseresultat		164 631	-640 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 160	-154 980
Summa finansiella poster		-133 981	-154 857
Resultat efter finansiella poster		30 650	-795 399
Resultat före skatt		30 650	-795 399
Årets resultat		30 650	-795 399

mp
E

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	81 165 852	81 939 480
Inventarier, maskiner och installationer	8	36 968	40 052
Pågående nyanläggningar		14 960	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>81 217 780</u>	<u>81 979 532</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 217 780</u>	<u>81 979 532</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	8 274
Övriga fordringar	9	3 031 736	2 268 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 167	53 664
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 084 903</u>	<u>2 330 493</u>
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		<u>756 764</u>	<u>749 957</u>
Summa kassa och bank		<u>756 764</u>	<u>749 957</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 841 667</u>	<u>3 080 450</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>85 059 447</u>	<u>85 059 982</u>

M. J.
E

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		79 305 771	79 305 771
Fond för yttre underhåll		541 767	1 183 027
Summa bundet eget kapital		79 847 538	80 488 798
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 559 318	-5 405 179
Årets resultat		30 650	-795 399
Summa ansamlad förlust		-5 528 668	-6 200 578
Summa eget kapital		74 318 870	74 288 220
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	6 300 000	6 300 000
Leverantörsskulder		86 730	128 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 847	342 857
Summa kortfristiga skulder		6 740 577	6 771 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 059 447	85 059 982

10
E
a

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 22 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Maskiner	20%	(20%)
Värmepumpsanläggning	5%	5%

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	1 580 680	1 580 680
Hyror	960 827	1 070 545
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 807	6 509
Övriga hyresintäkter	65	11 268
	<u>2 549 379</u>	<u>2 669 002</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	839	13 341
Summa	<u>839</u>	<u>13 341</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	137 492	131 713
Städning	69 900	85 754
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 484	60 826
Trädgårdsskötsel	105 594	74 360
Snöröjning	19 736	22 301
Reparationer	72 967	33 176
EI	337 786	363 838
Uppvärmning	13 112	21 942
Vatten	124 024	118 133
Sophämtning	84 932	80 468
Försäkringspremie	46 905	46 653
Fastighetsavgift bostäder	77 166	74 358
Fastighetsskatt lokaler	27 240	27 240
Övriga fastighetskostnader	6 252	24 556
Kabel-tv/Bredband/IT	171 844	175 264
Förvaltningsarvode ekonomi	119 720	117 145
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	491
Panter och överlåtelser	9 981	6 391
Juridiska åtgärder	4 875	4 786
Övriga externa tjänster	12 984	10 148
	<u>1 467 994</u>	<u>1 479 543</u>
Underhåll		
Stambyte	-	925 432
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 467 994</u>	<u>2 404 975</u>

M
E
In

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	751	-
Revisionarvode	18 025	20 221
Summa	18 776	20 221

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	95 201	93 001
Sociala kostnader	26 904	27 976
	122 105	120 977

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 601 339	47 601 339
-Ombyggnad	12 248 186	9 796 799
Årets anskaffning		2 451 387
-Mark	28 433 866	28 433 866
	88 283 391	88 283 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 343 911	-5 570 283
-Årets avskrivning enligt plan	-773 628	-773 628
	-7 117 539	-6 343 911
Redovisat värde vid årets slut	81 165 852	81 939 480
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 439 000	44 439 000
Mark	50 285 000	50 285 000
	94 724 000	94 724 000
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	2 724 000	2 724 000
	94 724 000	94 724 000

MD
E

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	296 995	296 995
	<u>296 995</u>	<u>296 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-256 943	-253 859
-Årets avskrivning enligt plan	-3 084	-3 084
	<u>-260 027</u>	<u>-256 943</u>
Redovisat värde vid årets slut	36 968	40 052

Not 9 Övriga fordringar

	2020	2019
Avräkning skatter och avgifter	5 127	5 127
Skattefordringar	27 264	30 072
Övriga kortfristiga fordringar	-	264 826
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 999 345	1 968 530
Summa	3 031 736	2 268 555

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	756 764	749 957
Summa	756 764	749 957

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea	2021-01-22	0,74%	2 300 000		2 300 000
Nordea	2021-02-17	1,80%	4 000 000		4 000 000
Nordea	2025-02-19	1,02%	4 000 000		4 000 000
			<u>10 300 000</u>		<u>10 300 000</u>

Klassificeringen av lånen

Föreningen har 2 lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader. *X*

MO
E

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 800 000	27 800 000
Summa ställda säkerheter	27 800 000	27 800 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04-27



Fredrik Mattsson




Anders Danielsson



Lars Brunius

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 04 - 30



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillsjönäs 2228, org.nr. 769615-8364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillsjönäs 2228 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 31 december 2020 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.

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 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

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillsjönäs 2228 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 den 30 april 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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.