



# ÅRSREDOVISNING 2021

## Brf Arkitekten 7





Org Nr: 716460-2794

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Org.nr: 716460-2794

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



## Årsredovisning 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7, org.nr 716460-2794 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2021.

### Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte på Framnäsbacken 4-8 i Solna.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighetsbeteckning Arkitekten 7

Byggår 1960

Värdeår 1960

### Styrelsen har utgjorts av:

Per Madsén	ledamot (ordförande)
Alexander Mattsson	ledamot
Ensieh Fard	ledamot
Mousa Refai	ledamot (kassör)
Mangalik Eriksson	ledamot
Rickard Roos	ledamot
Per Moberg	ledamot (sekreterare)

Anders Halldin	suppleant
Ann-Charlotte Blom	suppleant

### Revisorer:

Extern revisor	Joakim Häll - Borevision
Extern revisorsuppleant	Daniel Yousif - Borevision

Intern revisor	Veronica Noueched
Intern revisorsuppleant	Ari Kumpula

### Valberedning:

Malin Castelius  
Hans Lunell  
Carina Hillin

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 27 maj 2021.

**Under året har följande bostadsrätter överlåtit:**

lgh. 14,17,18,21,28,45 och 47

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 72 (föregående år 73).

**Verksamheten:**

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt (tre av bostadsrätterna har samma ägare) samt 1 lägenhet med hyresrätt.

**Fastigheten:**

Fastighetens taxeringsvärde är 121 800 000 kr.

**Lägenhetsförteckning**

<b>Storlek</b>	<b>Antal</b>
----------------	--------------

1 r.o.k	10
2 r.o.k	8
3 r.o.k	7
4 r.o.k	17
5 r.o.k	1
6 r.o.k	5

<b>Objekt</b>	<b>Antal</b>	<b>Kvm</b>
Bostadsrätter	47	4062
Hyresrätter	1	110
Lokaler	4	1403 varav 3 är bostadsrätt med samma ägare och 1 är uthyrt förråd

**Avtal**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi AB.

Samarbetet mellan föreningen och företaget har under året löpt till belåtenhet.

**Städningen** av fastigheten har under året skötts av Eco Clean som gjort ett bra arbete. De har även skött snöröjning.

**Ekonomisk Förvaltning** har under året skötts av HSB Stockholm, affärsområde förvaltning. Kontaktperson och ekonomisk förvaltare hos HSB har varit Muzit Mesghenna.

Planteringen har skötts av Nästa Steg som gjort ett gott arbete.

**Investeringar, underhåll och reparationer**

Vi arbetade under våren med att få till en uppgradering av fastighetens låssystem. Vi fick en offert vi tyckte var bra, men företaget drog tillbaka den och återkom med ny offert som var 100% dyrare. Vi avstod därför detta och har nu kontakt med annat

na

företag. Vi hoppas att kunna påbörja detta under 2022. Vi beslöt dock att tillverka nya entrépartier då de gamla utsatts för en del inbrottsförsök. Detta ska utföras våren 2022 och de nya partierna kommer se ut exakt som de tidigare.

I övrigt har vi låtit gjuta nytt golv samt målat i f.d. pannrummet, där ett gym ska kunna öppnas i Mars 2022.

Vi har även klätt en del av fasaden på baksidan med en plåtkant för att förhindra vatteninträning vid skyfall.

### Tidigare utförda arbeten år

2000	renovering och modernisering av hissar
2001	byte av undercentral samt anslutning till fjärrvärmenät. (Norrenergi)
2003	putsning av fasad samt byte av stora fönster i vardagsrum
2008	stambyte
2011	nytt tak av plåt. Arbetet avslutades 2012.
2015	renovering av balkonger, ny platta gjöts.
2016	nya fönster i lägenheterna
2017-2018	nya fönster i lokalerna
2019	nya frånluftsfläktar installerades, ny plantering anlagd, uppdatering av taksäkerhet samt uppgradering av brandskydd.
2020	VVC-booster installerad
2020	Dränering med pump ök port 8
2021	Målning och gjutning av golv f.d. pannrum Plåtning baksida

Vårstädning hölls ej på grund av den rådande pandemin. Samt att Nästa Steg som skött planteringarna gjort ett utmärkt arbete.

Höststädning hölls den 30/10. Det var mycket bra uppslutning detta år. Vi tackar alla som deltog och hoppas det blir en vana.

### Styrelsens arbete:

Styrelsen har under året haft 11 ordinarie protokollförda möten.

Föreningsstämma ägde rum den 27 maj utomhus på terrassen för att minimera risken för Covid19 smitta. Vid stämman närvarade 14 hushåll.

Styrelsens arbete har fungerat bra. Styrelsens har vid samtliga beslut varit enig.

Under 2021 har 4 informationsblad skrivits. De finns publicerat på föreningens hemsida ([www.arkitekten7.com](http://www.arkitekten7.com)).

### Resultat och ställning:

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 662	3 649	3 642	3 629	3 614
Resultat efter finansiella poster i tkr	166	67	-212	568	348
Soliditet %	52%	51%	51%	50%	50%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

NA

## Förslag till resultatdisposition

Förslaget till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar (minst 0,3% av taxeringsvärdet, 121 800 000kr = 365 400kr/år)

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	23 012 052	2 267 148	1 212 722	1 299 655	67 056
Reservering till fond 2021			365 400	-365 400	
Ianspråktagande av fond 2021			-163 783	163 783	
Balanserad i ny räkning				67 056	-67 056
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					165 919
Belopp vid årets slut	23 012 052	2 267 148	1 414 339	1 165 094	165 919

Stämman har att ta ställning till:

Styrelsen föreslår följande disposition:

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 366 711
Årets resultat	165 919
Reservering till underhållsfond	-365 400
Ianspråktagande av underhållsfond	163 783
Summa till stämmans förfogande	<b>1 331 012</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>1 331 012</b>
-------------------------	------------------

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



**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 661 892	3 649 419
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 808 682	-1 589 701
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 515	-37 690
Planerat underhåll		-163 783	-469 698
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 008	-132 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 447	-1 077 447
Summa rörelsekostnader		-3 232 434	-3 307 271
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 457</b>	<b>342 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 080	1 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-265 619	-276 590
Summa finansiella poster		-263 539	-275 093
<b>Årets resultat</b>		<b>165 919</b>	<b>67 056</b>

NA

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	49 087 727	50 165 173
		<u>49 087 727</u>	<u>50 165 173</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 087 727</u>	<u>50 165 173</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50	1 183
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 942 053	2 687 775
Placeringskonto HSB Stockholm		651	651
Övriga fordringar	Not 8	22 637	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	103 635	105 917
		<u>3 069 027</u>	<u>2 796 526</u>
Kassa och bank	Not 10	1 587 116	1 449 957
Summa omsättningstillgångar		<u>4 656 143</u>	<u>4 246 483</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>53 743 870</u></b>	<b><u>54 411 656</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 012 052	23 012 052
Upplåtelseavgifter	2 267 148	2 267 148
Yttre underhållsfond	1 414 339	1 212 722
	<u>26 693 539</u>	<u>26 491 922</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 165 094	1 299 655
Årets resultat	165 919	67 056
	<u>1 331 012</u>	<u>1 366 711</u>
Summa eget kapital	<u>28 024 551</u>	<u>27 858 633</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>21 110 000</u>	<u>18 450 000</u>
	21 110 000	18 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 840 000	7 425 000
Leverantörsskulder	94 731	97 983
Skatteskulder	24 446	60 378
Övriga skulder	Not 13 54 097	53 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>596 044</u>	<u>466 420</u>
	4 609 318	8 103 024
Summa skulder	<u>25 719 318</u>	<u>26 553 024</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>53 743 870</b></u>	<u><b>54 411 656</b></u>

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	165 919	67 056
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 077 447	1 077 447
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 243 365</u>	<u>1 144 502</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 222	-4 004
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>91 295</u>	<u>-24 850</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 316 437</u>	<u>1 115 648</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-925 000</u>	<u>-96 250</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-925 000</u>	<u>-96 250</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>391 437</b>	<b>1 019 398</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 138 383</b>	<b>3 118 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 529 820</b>	<b>4 138 383</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *NK*



## Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90% av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0, kr.

*Ny*

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Noter</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 400 512	3 400 512
Hyrer	113 136	113 136
Övriga intäkter	148 293	135 771
Bruttoomsättning	<u>3 661 941</u>	<u>3 649 419</u>
Hysesförluster	-49	0
	<b>3 661 892</b>	<b>3 649 419</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	187 394	154 602
Reparationer	363 600	312 001
El	128 079	104 241
Uppvärmning	494 289	437 396
Vatten	73 023	55 308
Sophämtning	95 480	77 797
Fastighetsförsäkring	59 932	66 519
Kabel-TV och bredband	58 074	54 505
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	228 032	226 592
Förvaltningsarvoden	97 892	92 209
Övriga driftkostnader	22 888	8 531
	<b>1 808 682</b>	<b>1 589 701</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 587	8 941
Administrationskostnader	6 182	9 065
Extern revision	15 746	14 500
Medlemsavgifter	0	5 184
	<b>33 515</b>	<b>37 690</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	115 000	102 000
Revisionsarvode	4 000	3 000
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	29 008	27 735
	<b>149 008</b>	<b>132 735</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 379	1 105
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Övriga ränteintäkter	701	392
	<b>2 080</b>	<b>1 497</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	263 384	274 817
Övriga räntekostnader	2 235	1 773
	<b>265 619</b>	<b>276 590</b>

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Noter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>				
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>						
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
Anskaffningsvärde byggnader	56 657 344	56 657 344				
Anskaffningsvärde mark	6 319 000	6 319 000				
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 976 344</b>	<b>62 976 344</b>				
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
Ingående avskrivningar	-12 811 171	-11 733 724				
Årets avskrivningar	-1 077 447	-1 077 447				
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 888 617</b>	<b>-12 811 171</b>				
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 087 727</b>	<b>50 165 173</b>				
<b>Taxeringsvärde</b>						
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000				
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000				
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000				
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000				
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>121 800 000</b>	<b>121 800 000</b>				
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>						
Skattekonto	22 637	1 000				
	<b>22 637</b>	<b>1 000</b>				
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader	103 635	105 917				
	<b>103 635</b>	<b>105 917</b>				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 10 Kassa och bank</b>						
Handkassa	6	42				
Nordea	1 587 110	1 449 915				
	<b>1 587 116</b>	<b>1 449 957</b>				
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39758216104	0,80%	2026-08-19	6 500 000	0	
Nordea	39788885039	0,90%	2022-02-16	3 840 000	40 000	
Nordea	39788960774	0,83%	2024-02-21	7 152 500	60 000	
Stadshypotek AB	73259	1,42%	2023-01-30	7 457 500	0	
				24 950 000	100 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 450 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>21 110 000</b>	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
<b>Ställda säkerheter</b>						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					33 531 000	33 531 000

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	3 840 000	7 425 000
	<b>3 840 000</b>	<b>7 425 000</b>
<b>Not 13 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	54 097	53 243
	<b>54 097</b>	<b>53 243</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	30 764	33 511
Förutbetalda hyror och avgifter	287 808	275 161
Övriga upplupna kostnader	277 472	157 748
	<b>596 044</b>	<b>466 420</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningen har extra amorterat på 500 000 kr under februari 2022.

Stockholm, den 5/4-22

  
Per Madsén

  
Ensieh Fard

  
Mangalik Eriksson

  
Mousa Refai

  
Alexander Mattsson

  
Per Moberg

  
Richard Roos

Vår revisionsberättelse har 2022-04-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Veronica Nouched  
Av föreningen vald revisor

  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7, org.nr. 716460-2794

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

- 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.

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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

11/4-2022

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Veronica Nouched  
Av föreningen vald revisor



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

