

Brf Halvmilen 5



Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Halvmilen 5
769606-6906

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

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

Styrelsen för Brf Halvmilen 5 (769606-6906) 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 2002-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Halvmilen 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Dalslandsgatan 3. Halvmilen 5 byggdes år 1931. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta (kvm)</u> |
|--------------|-------------------------|------------------------|
| 21 | Lägenheter, bostadsrätt | 1 065 |
| 3 | Lägenheter, hyresrätt | 121 |
| 1 | Lokaler, hyresrätt | 180 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-08. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| <u>Namn</u> | <u>Roll</u> |
|---------------------------|-------------|
| Ditte Elisabeth Backström | Suppleant |
| Gerd Holmberg | Ledamot |
| Gunnar Holm | Sekreterare |
| Nina Holm | Kassör |
| Simon Berg | Ordförande |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Simon Berg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas -förutom styrelsen- av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Oskar Litton.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2

| Ar | Åtgärd |
|-----------|--|
| 2019– | Framsida dränerad och återställd. |
| 2018– | Innegårdens renovering klar. Värmeinjustering klar. |
| 2017– | Påbörjat arbete med värmeinjustering och uppgradering av el-central. Påbörjat arbetet kring innegården, dränering och renovering. |
| 2016– | Byte av samtliga fönster. Byte av torktumlare, torkskåp och installation av nytt ventilationssystem. Installation av snöröjningsskenor, värmeslingor och taksäkerhet/snösäkerhet på taket. |
| 2015– | Fastighetens framsida upprustades med stenläggning. Renovering och försäljning av lägenhet 1004. Belysning i trapphus, tvättstuga och förråd justerades. Byte av värmesystem avslutades. Radonmätning avslutades med godkänt resultat. |
| 2014– | Trapphuset renoverades. |
| 2013– | Renovering av golv i hyreslikalen. |
| 2012– | Ny port installerades. |
| 2011–2012 | Vindsyta såldes till två av föreningens medlemmar och två större etagelägenheter uppfördes i fastigheten. |
| 2010– | Ombyggnad av källarlokalen och vindsförråd. |
| 2009– | Renovering fasader, fönster och tak. |
| 2006– | Stambyte. |

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 25 st. Under året har 3 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 26 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Funktionskontroll | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Larm | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ar

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 117 | 1 131 | 1256 | 1238 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -87 | -185 | -982 | 209 |
| Soliditet (%) | 78 | 77 | 76 | 76 |

Förändringar i eget kapital

| | <i>Medlems -insatser</i> | <i>Upp- låtelse- avgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> | <i>Summa</i> |
|---|------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 662 415 | 3 353 828 | 92 538 | -4 650 163 | -184 967 | 21 273 651 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 21 417 | -21 417 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -184 967 | 184 967 | |
| Årets resultat | | | | | -86 769 | -86 769 |
| Belopp vid årets utgång | 22 662 415 | 3 353 828 | 113 955 | -4 856 547 | -86 769 | 21 186 882 |

bs

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| <hr/> Förslag till resultatdisposition | |
| Balanserat resultat | -4 856 547 |
| Årets resultat | -86 769 |
| Totalt | -4 943 316 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 113 955 |
| Uttag ur yttre fond | -152 901 |
| Balanseras i ny räkning | -4 904 370 |
| Summa | -4 943 316 |

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 | 1 117 044 | 1 130 936 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 117 044 | 1 130 936 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -720 186 | -784 907 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -48 000 | -69 250 |
| Personalkostnader och arvoden | | -62 000 | -59 793 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -316 656 | -318 290 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 146 842 | -1 232 240 |
| Rörelseresultat | | -29 798 | -101 304 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 140 | 632 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -57 111 | -84 296 |
| Summa finansiella poster | | -56 971 | -83 664 |
| Resultat efter finansiella poster | | -86 769 | -184 968 |
| Resultat före skatt | | -86 769 | -184 968 |
| Årets resultat | | -86 769 | -184 967 |

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 | 5 | 26 652 298 | 26 968 954 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 6 | | |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>26 652 298</u> | <u>26 968 954</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>26 652 298</u> | <u>26 968 954</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 2 371 |
| Övriga fordringar | 7 | 586 721 | 503 172 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>12 158</u> | <u>11 784</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>598 879</u> | <u>517 327</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>598 879</u> | <u>517 327</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>27 251 177</u> | <u>27 486 281</u> |

12

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 | | 26 016 243 | 26 016 243 |
| Fond för yttre underhåll | | 113 955 | 92 538 |
| Summa bundet eget kapital | | 26 130 198 | 26 108 781 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Ansamlad förlust | | -4 856 547 | -4 650 163 |
| Årets resultat | | -86 769 | -184 967 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 943 316 | -4 835 130 |
| Summa eget kapital | | 21 186 882 | 21 273 651 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 5 000 000 | 5 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 000 000 | 5 800 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 8 | 800 000 | 200 000 |
| Leverantörsskulder | | 27 253 | 45 759 |
| Skatteskulder | | 3 785 | 2 537 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 233 257 | 164 334 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 064 295 | 412 630 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 27 251 177 | 27 486 281 |

K

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 | 1,0 | (1,0) |
| Stambyte | 2,0 | (2,0) |
| Fasad och Takrenovering | 3,33 | (3,33) |
| Ombyggnad lägenhetsförråd | 2,0 | (2,0) |
| Inventarier | 10,0 | (10,0) |
| Ombyggnad källarförråd | 5,0 | (5,0) |
| Ytterdörr | 3,33 | (3,33) |
| Postboxar | 20,0 | (20,0) |
| Fönster | 4,0 | (4,0) |

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.

dx

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 704 730 | 724 362 |
| Hyror | 401 636 | 399 156 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 7 513 | 2 789 |
| Övriga hyresintäkter | 3 165 | 4 629 |
| | 1 117 044 | 1 130 936 |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 7 876 | 7 812 |
| Städning | 26 407 | 24 431 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | | 23 970 |
| Trädgårdsskötsel | 2 695 | |
| Snöröjning | 6 250 | 6 250 |
| Reparationer | 82 557 | 29 171 |
| El | 19 983 | 24 875 |
| Uppvärmning | 160 672 | 178 856 |
| Vatten | 45 943 | 43 758 |
| Sophämtning | 27 862 | 19 921 |
| Försäkringspremie | 21 586 | 23 601 |
| Fastighetsavgift bostäder | 34 296 | 33 048 |
| Fastighetsskatt lokaler | 11 850 | 11 850 |
| Övriga fastighetskostnader | 11 054 | 17 099 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 19 181 | 21 755 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 43 736 | 42 891 |
| Panter och överlåtelser | 10 626 | |
| Juridiska åtgärder | 25 520 | |
| Övriga externa tjänster | 9 191 | 13 572 |
| | 567 285 | 522 860 |
| Underhåll | | |
| Bostäder | | 42 634 |
| VA/Sanitet | | 19 413 |
| Byggnad | 81 920 | |
| Mark | 70 981 | 200 000 |
| | 720 186 | 784 907 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 720 186 | 784 907 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------|---------------|---------------|
| Konsultarvode | 30 000 | 52 500 |
| Revisionarvode | 18 000 | 16 750 |
| Summa | 48 000 | 69 250 |

nr

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 10 435 787 | 10 435 787 |
| -Ombyggnad | 8 217 868 | 8 217 868 |
| -Mark | 11 808 463 | 11 808 463 |
| | <u>30 462 118</u> | <u>30 462 118</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -3 493 164 | -3 176 505 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -316 656 | -316 659 |
| | <u>-3 809 820</u> | <u>-3 493 164</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>26 652 298</u> | <u>26 968 954</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 12 985 000 | 12 985 000 |
| Mark | 25 000 000 | 25 000 000 |
| | <u>37 985 000</u> | <u>37 985 000</u> |
| Bostäder | 36 800 000 | 36 800 000 |
| Lokaler | 1 185 000 | 1 185 000 |
| | <u>37 985 000</u> | <u>37 985 000</u> |

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 32 906 | 32 906 |
| | <u>32 906</u> | <u>32 906</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -32 906 | -31 275 |
| -Årets avskrivning enligt plan | - | -1 631 |
| | <u>-32 906</u> | <u>-32 906</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>-</u> | <u>-</u> |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Skattekontot | 14 | 49 |
| SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB | 586 707 | 503 123 |
| | <u>586 721</u> | <u>503 172</u> |

NA

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering | Ränta | Skuldbelopp 2020-12-31 | Skuldbelopp 2019-12-31 |
|----------------------|--------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| SEB | 2021-01-28 | 0,89% | 800 000 | 1 000 000 |
| SEB | 3-månaders | 0,66% | 2 500 000 | 2 500 000 |
| SEB | 3-månaders | 0,95% | 2 500 000 | 2 500 000 |
| | | | 5 800 000 | 6 000 000 |
| Nästa års amortering | | | -200 000 | -200 000 |
| | | | 5 600 000 | 5 800 000 |

Skulden till kreditinstitut om 5 år beräknas uppgå till 4 800 000 kronor

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 11 700 000 | 11 700 000 |
| Summa ställda säkerheter | 11 700 000 | 11 700 000 |

Not 10 Eventualförpliktelser

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

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-04-20



Simon Berg
Ordförande



Nina Holm
Kassör



Gunnar Holm
Ledamot



Gerd Holmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5-2021



Joakim Häll
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Halvmilen 5, org.nr. 769606-6906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Halvmilen 5 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 uppger, 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 Halvmilen 5 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 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 trygghande 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 6 maj 2021



Joakim Häll
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 driftkostnader, 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.