

Brf Rudtorp 4


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Styrelsen för Brf Rudtorp 4 (716419-4438) 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 1985-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-25. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Solna Rudtorp 4 i Solna kommun, omfattande adresserna Framnäsbacken 7 – 9. Föreningens hus byggdes år 1960. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
57	Lägenheter, bostadsrätt	4 322
2	Lägenheter, hyresrätt	134
18	Antal p-platser	
7	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-25. På stämman deltog 10 medlemmar, varav tre via fullmakt. Extra föreningsstämma ägde rum 2020-12-02. 16 medlemmar deltog varav en via fullmakt. På extrastämman behandlades förslag till nya stadgar i första läsningen.

Styrelsen har under perioden 20-01-01 – 20-06-25 utgjorts av:

Namn	Roll	Kommentar
Riccardo Vacchi	Ordförande	
Bengt Persson	Ledamot	
Pekka Hedberg	Ledamot	
Per Gransten	Ledamot	
Stephen Rosenberg	Ledamot	
Tian Tang	Ledamot	Lämnade styrelsen i oktober 2019 och avregistrerades hos Bolagsverket 20-01-20
Lars Akterwall	Suppleant	

Handwritten signatures and initials:
ak
M.W
P.H. LG
B.H. PG

Styrelsen har under perioden 20-06-25 – 20-12-31 utgjorts av:

Namn	Roll
Riccardo Vacchi	Ordförande
Bengt Persson	Ledamot
Lars Akterwall	Ledamot
Martin Wicklin	Ledamot
Pekka Hedberg	Ledamot
Per Gransten	Ledamot
Stephen Rosenberg	Ledamot
Marianne Beckman Akterwall	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Persson, Pekka Hedberg och Marianne Beckman Akterwall.

Föreningens firma har under hela verksamhetsåret tecknas av Riccardo Vacchi tillsammans med en av de övriga styrelseledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Linda Ghebremariam (sammankallande) och Maria Green.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Fönsterrenovering
2008	Takrenovering
2007	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Renovering av befintliga balkonger
2021	Fasadrenovering

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-01-01 med 3%.

Ytterligare en avgiftshöjning om 3% gjordes 2020-07-01.

Årsavgiften höjdes med 3% 2021-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 86 st. Under året har 7 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 85 st.

MW
PJ LG
h PG

Avtal

Utöver nödvändiga avtal har föreningen bl a haft följande avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Lokalvård	Ren Standard
Fastighetsskötsel	Storholmen 2-2-2 AB
El-leverans	Nordic Green Energy AB
Hissar	S:t Eriks Hiss AB
Låssystem	Råsunda Lås AB
Snöröjning	Hagslätts Markservice AB
Trädgårdsskötsel	Svensk Trädgårdsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret har präglats av arbetet med att planera den nu pågående fasad- och balkongrenoveringen.

PH
BR
AB

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 996	1 929	1 925	1 840
Resultat efter fin. poster (tkr)	185	-200	-174	-453
Soliditet	73,1%	72,6%	72,5%	72,9%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 577 099	12 623 608	1 828 126	-9 036 133	-199 629	19 793 071
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			606 529	-606 529		
Balanseras i ny räkning				-199 629	199 629	
Årets resultat					185 037	185 037
Belopp vid årets utgång	14 577 099	12 623 608	2 434 655	-9 842 291	185 037	19 978 108

Resultatdisposition

Styrelsens resultatdisposition

	Belopp i kr
Ingående balanserat resultat	-9 235 762
Årets resultat	185 037
Avsättning till yttre fond	-731 322
Uttag ur yttre fond	124 793
Totalt	-9 657 254

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 657 254
-------------------------	------------

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

Handwritten signatures and initials: LG, PJ, M.W. & others.

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	1 995 784	1 929 367
Övriga rörelseintäkter		-	77 463
Summa rörelseintäkter		1 995 784	2 006 830
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 278 765	-1 626 319
Övriga externa kostnader	4	-21 812	-26 449
Personalkostnader och arvoden	5	-112 026	-115 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 310	-371 448
Summa rörelsekostnader		-1 773 913	-2 139 434
Rörelseresultat		221 871	-132 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 431	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 265	-67 757
Summa finansiella poster		-36 834	-67 025
Resultat efter finansiella poster		185 037	-199 629
Resultat före skatt		185 037	-199 629
Skatt			
Årets resultat		185 037	-199 629

R



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	6	24 745 074	25 045 825
Inventarier, maskiner och installationer	7	9 110	18 244
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>24 754 184</u>	<u>25 064 069</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 754 184</u>	<u>25 064 069</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 796
Övriga fordringar	8	2 316 175	1 928 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 751	60 258
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 379 926</u>	<u>1 992 902</u>
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		199 184	198 588
Summa kassa och bank		<u>199 184</u>	<u>198 588</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 579 110</u>	<u>2 191 490</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 333 294</u>	<u>27 255 559</u>

MW
PH
BR
PB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 200 707	27 200 707
Fond för yttre underhåll		2 434 655	1 828 126
Summa bundet eget kapital		29 635 362	29 028 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 842 291	-9 036 133
Årets resultat		185 037	-199 629
Summa fritt eget kapital		-9 657 254	-9 235 762
Summa eget kapital		19 978 108	19 793 071
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	7 000 000
Summa långfristiga skulder		-	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	7 000 000	-
Leverantörsskulder		29 993	77 257
Skatteskulder		6 567	3 499
Övriga skulder		124 356	128 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 270	253 611
Summa kortfristiga skulder		7 355 186	462 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 333 294	27 255 559

PJ LG
 sk RB

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>
Byggnad	1,0%	22 159 426
Standardförbättring	1,5%	587 038
Tak och terrasser	2,5%	2 447 348
Hissar	4,0%	841 500
Tvättstuga	5,0%	342 500
Markanläggning	5,0%	196 121
		<hr/>
		26 573 933
Inventarier, tvättutrustning	12,5%	262 813
Inventarier, trall på piskbalkong	20,0%	40 000
Installation av motorvärmare	10,0%	91 180
		<hr/>
		393 993

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 734 546	1 659 186
Hyror	258 637	256 747
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 602	13 434
Summa	1 995 784	1 929 367

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	43 928	55 870
Städning	59 576	49 637
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 254	16 400
Trädgårdsskötsel	28 858	26 020
Snöröjning	10 588	30 692
Reparationer	36 738	98 094
El	59 129	69 235
Uppvärmning	446 640	497 780
Vatten	53 667	55 820
Sophämtning	66 786	54 733
Försäkringspremie	71 128	63 451
Fastighetsavgift bostäder	84 311	81 243
Fastighetsskatt lokaler	8 870	8 870
Övriga fastighetskostnader	7 288	17 406
Kabel-tv/Bredband/IT	124 042	123 336
Förvaltningsarvode ekonomi	104 989	102 637
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 500	-
Panter och överlåtelser	5 617	9 998
Förvaltningsarvode teknik	22 478	12 476
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 688	-
Juridiska åtgärder	-	14 438
Övriga externa tjänster	18 690	22 690
	1 278 765	1 410 826
Underhåll		
Tvättstuga	-	124 793
Tak	-	56 500
Balkonger	-	34 200
	-	215 493
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 278 765	1 626 319

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	4 812	4 949
Revisionarvode	17 000	21 500
Summa	21 812	26 449

MW
DJP
Lle
Bh
R

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2020	2019
Styrelsearvode	93 000	93 000
Sociala kostnader	19 026	22 218
Summa	112 026	115 218

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	22 159 426	22 159 426
-Ombyggnad	4 218 386	4 218 386
-Pågående ombyggnad fasad och balkonger	51 425	-
-Mark	2 977 694	2 977 694
-Markanläggning	196 121	196 121
	29 603 052	29 551 627
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 505 802	-4 153 626
-Årets avskrivning enligt plan	-352 176	-352 176
	-4 857 978	-4 505 802
Redovisat värde vid årets slut	24 745 074	25 045 825
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 322 000	52 322 000
Mark	69 565 000	69 565 000
	121 887 000	121 887 000
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	887 000	887 000
	121 887 000	121 887 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	393 993	393 993
	393 993	393 993
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-375 749	-356 477
-Årets avskrivning enligt plan	-9 134	-19 272
	-384 883	-375 749
Redovisat värde vid årets slut	9 110	18 244

MW
PJP
CG
AG

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	23 985	23 985
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 292 190	1 904 863
Redovisat värde vid årets slut	2 316 175	1 928 848

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	1	1
SBAB	199 183	198 587
Summa	199 184	198 588

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-02-19	0,80%	7 000 000	-	7 000 000
			7 000 000	-	7 000 000

Varav långfristig del -
Varav kortfristig del 7 000 000

Kommande års planerade amortering -

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Handwritten signatures and initials:
PJ La
a
R

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 963 000	10 963 000
Summa ställda säkerheter	10 963 000	10 963 000

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Balkong- och fasadrenovering påbörjades i februari 2021 och planeras pågå till september 2021.

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen omförhandlat föreningens lån. Lånet har utökats till 14 500 000 kr hos Handelsbanken Stadshypotek med en rörlig ränta på för närvarande 0,32%.

Tillägg 21.05.03

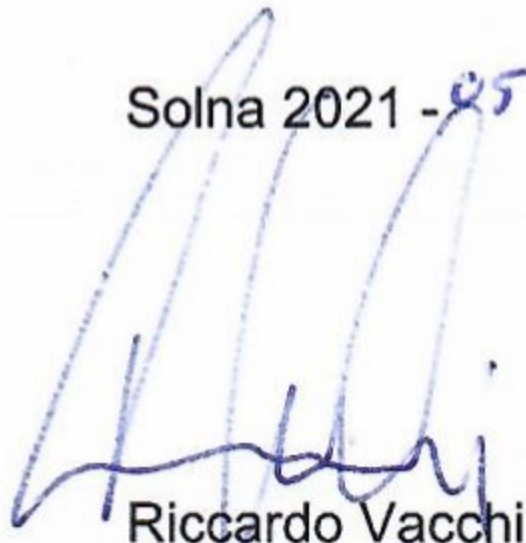
Räntan är knuten till Stibor 3-månaders ränta + 0,32% under 1 år.

PH LG MW
PH LG MW

PH LG MW
PH LG MW

Underskrifter

Solna 2021 - 05 - 10



Riccardo Vacchi
Ordförande



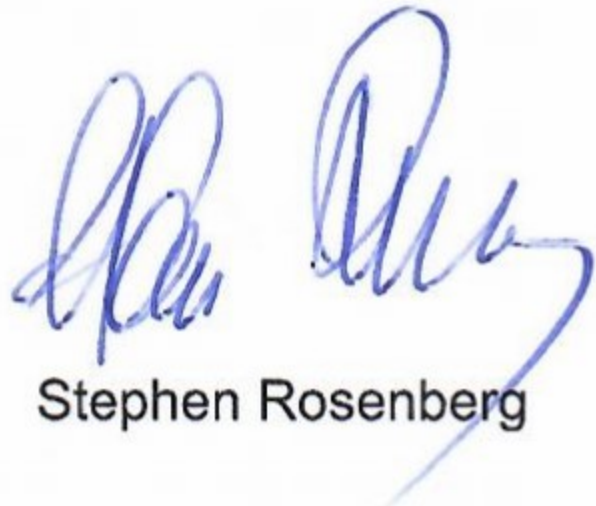
Per Gransten



Pekka Hedberg



Bengt Persson



Stephen Rosenberg



Lars Aktervall



Martin Wicklin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 18



Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor



Fredrik Johannesson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rudtorp 4
Org. nr 716419-4438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rudtorp 4 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på 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 revisionsred 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 på 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. Risker 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerheter 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rudtorp 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rudtorp 4 enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, 2021-05-18



Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor

Fredrik Johannesson
Förtroendevald 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.