

Årsredovisning för
Brf Sveavägen 131
716420-4245

Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

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

pl

Styrelsen för Brf Sveavägen 131 (716420-4245) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01–2021-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Munin 33 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sveavägen 131. Munin 33 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	Lägenheter, bostadsrätt	1 130
1	Lokaler, hyresrätt	105
10	Antal garage	

Lokalen i föreningen hyrs ut till Azote AB som bedriver kontorsverksamhet i lokalen. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalen. I föreningens garage finns 7 st parkeringsplatser för bil och 3 st för MC. I övrigt finns källarförråd, tvättstuga (utrustad med 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp), 2 st cykelförråd (ett i källaren och ett i gatuplan), barnvagnsplats och innergård. Innergården har planteringar, sittplatser, boulebana samt grillar.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-11-18. På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Johanna Nilsson	Kassör
Max Brandhildh	Ordförande
Therese Crammer	Ledamot
Jessica Edvall	Ledamot
Carl-Philip Fredborg	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Johanna Nilsson, Max Brandhildh, Therese Crammer, Jessica Edvall och Carl-Philip Fredborg.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Richard Lindberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Installation av säkerhetsdörrar och postbox
2020	Installation av elbilsladdare i garage
2020	Värmeförbättrandet åtgärder i form av byte av termostater och intrimning av värmeanläggning
2019	Trapphus renoveras och målas
2018	Byte av elledningar fram till lägenheter och byggnation av ny elcentral för huset
2017	Stambyte av vatten- och avloppsledningar i mittenlägenheterna, källaren och verksamhetslokalen
2016	Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan
2016	Renovering av innergård färdigställs
2016	Ny fjärrvärmecentral
2016	Ny garageport i originalstil, av ek
2015	LED-belysning i källarutrymmen och garage
2013	Renovering av garage
2011	Renovering av tvättstuga
2011	Renovering av hiss
2009	Byggnation av balkonger
2008	Trapphus och entré målas
2006	Stambyte av vatten- och avloppsledningar, utom i mittenlägenheterna
2000	Renovering fasad
1990	Fasaden putsas

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	Fortsatt iordningställande av trapphus
2022–	Installation av ny portkod
2022–	Diverse el och belysningsarbeten
2022–	Lagning och rengöring av nedre del av fasad
2023–	Renovering av fönster och entrépartier

Årsavgifter

Föreningen planerar inga avgiftsförändringar under kommande år.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 1 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 27 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftövervakning värmeanläggning	Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete med kostnadsbesparingar har fortsatt sedan föregående år. Föreningens lån har förhandlats om under året till en ränta på 0.48% och bundits till och med 2023-12-28. Föreningen har även gjort en extra amortering på 500 000 kr under året.

Uppvärmningen av huset som vintern 2019/2020 delvis var ur funktion är nu åtgärdad och flera förbättrande åtgärder har vidtagits för att förbättra värmekomforten och för att effektivisera värmeåtgången.

Föreningen har påbörjat ett arbete med att ytterligare färdigställa trapphuset. Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter, målning och spegling av övriga dörrar (ex hissdörrar och källardörr), installation av postbox etc. Arbetet avslutas under 2021-2022.

Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 155	1 030	865
Resultat efter fin. poster (tkr)	107	170	-81	-364
Soliditet (%)	32,9	31,8	30,9	31,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 368 588	-	581 948	-5 151 942	170 402	6 968 996
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			248 650	-248 650		
Årets resultat				170 402	-170 402	
					106 833	106 833
Belopp vid årets utgång	11 368 588	-	830 598	-5 230 190	106 833	7 075 829

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-5 230 190
Årets resultat	106 833
Totalt	-5 123 357
Avsättning till yttre fond	248 650
Uttag ur yttre fond	-247 867
Balanseras i ny räkning	-5 124 140
Summa	-5 123 357

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 182 963	1 154 843
Övriga rörelseintäkter		19 886	-
Summa rörelseintäkter		1 202 849	1 154 843
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-821 287	-580 948
Övriga externa kostnader	4	-26 514	-62 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 036	-166 036
Summa rörelsekostnader		-1 013 837	-809 040
Rörelseresultat		189 012	345 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 216	-175 665
Summa finansiella poster		-82 179	-175 401
Resultat efter finansiella poster		106 833	170 402
Resultat före skatt		106 833	170 402
Årets resultat		106 833	170 402

AL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 599 900	20 765 936
Pågående nyanläggningar		-	25 972
Summa materiella anläggningstillgångar		20 599 900	20 791 908
Summa anläggningstillgångar		20 599 900	20 791 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 111	-
Övriga fordringar		46 098	62 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 260	9 810
Summa kortfristiga fordringar		66 469	71 847
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		808 278	1 051 203
Summa kassa och bank		808 278	1 051 203
Summa omsättningstillgångar		874 747	1 123 050
SUMMA TILLGÅNGAR		21 474 647	21 914 958

OK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 368 588	11 368 588
Fond för yttre underhåll		830 598	581 948
Summa bundet eget kapital		12 199 186	11 950 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 230 190	-5 151 942
Årets resultat		106 833	170 402
Summa fritt eget kapital		-5 123 357	-4 981 540
Summa eget kapital		7 075 829	6 968 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 154 000	14 749 000
Summa långfristiga skulder		14 154 000	14 749 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	60 000	-
Leverantörsskulder		12 985	34 791
Skatteskulder		17 894	33 995
Övriga skulder		17 702	16 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 237	111 867
Summa kortfristiga skulder		244 818	196 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 474 647	21 914 958

ML

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	9 846 655	1%	(1%)
Ny överbyggnad	2 631 705	1%	(1%)
Värmeväxlare	245 883	1%	(1%)
Ombyggnad värmecentral	556 401	1%	(1%)
Ombyggnad hissar	374 673	1%	(1%)
Stambyte el	2 948 216	1%	(1%)

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

	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter	732 790	727 029
Hyror	444 726	424 552
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 447	3 262
Summa	1 182 963	1 154 843

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020/2021	2019/2020
Drift		
Fastighetsskötsel	11 707	4 928
Städning	41 288	30 463
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 674	11 417
Trädgårdsskötsel	740	3 344
Reparationer	46 906	100 663
El	28 373	23 037
Uppvärmning	165 614	154 062
Vatten	25 771	24 312
Sophämtning	13 648	11 950
Försäkringspremie	22 519	26 109
Fastighetsavgift bostäder	24 803	24 293
Fastighetsskatt lokaler	35 090	35 090
Övriga fastighetskostnader	3 917	24 979
Kabel-tv/Bredband/IT	34 324	34 324
Förvaltningsarvode ekonomi	40 458	39 644
Panter och överlåtelse	7 398	1 163
Övriga förvaltningskostnader	57 203	-
Övriga externa tjänster	6 987	5 181
	573 420	554 959
Underhåll		
Trapphusarbete	22 801	-
Värme	199 094	-
Laddplatser	25 972	-
Övrigt	-	25 989
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	821 287	580 948

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020/2021	2019/2020
Porto / Telefon	1 356	1 454
Konsultarvode	1 048	37 725
Revisionarvode	24 110	22 877
Summa	26 514	62 056

ml

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 724 243	12 724 243
-Ombyggnad	3 879 290	3 879 290
-Mark	5 928 000	5 928 000
	<u>22 531 533</u>	<u>22 531 533</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 765 597	-1 599 561
-Årets avskrivning enligt plan	-166 036	-166 036
	<u>-1 931 633</u>	<u>-1 765 597</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>20 599 900</u>	<u>20 765 936</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 098 000	14 098 000
Mark	32 411 000	32 411 000
	<u>46 509 000</u>	<u>46 509 000</u>
Bostäder	43 000 000	43 000 000
Lokaler	3 509 000	3 509 000
	<u>46 509 000</u>	<u>46 509 000</u>

Not 6 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Företagskonto SEB	231 400	707 800
Avräkningskonto Fastighetsägarna	576 878	343 403
Summa	<u>808 278</u>	<u>1 051 203</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-06-30	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-06-30
SEB	2023-12-28	0,48%	9 332 500	-505 000	9 837 500
SEB	2023-12-28	0,48%	4 881 500	-30 000	4 911 500
			<u>14 214 000</u>	<u>-535 000</u>	<u>14 749 000</u>
Varav långfristig del			14 154 000		
Varav kortfristig del			60 000		
Kommande års planerade amortering			60 000		

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

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 774 000	14 774 000
Summa ställda säkerheter	14 774 000	14 774 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2021-06-30	2020-06-30
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



Underskrifter

Stockholm 11 / 10 2021



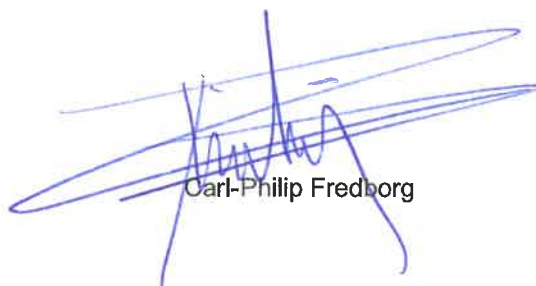
Max Brandhild
Ordförande



Therese Crammer



Jessica Edvall



Carl-Philip Fredborg



Johanna Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 10 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131, org.nr 716420-4245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 för räkenskapsåret 2020-07-01–2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

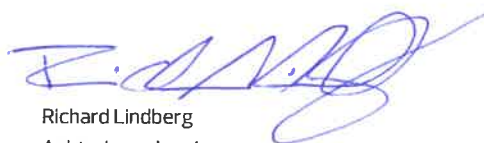
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 15 oktober 2021



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.