



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Älvsjö Torg





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Älvsjö Torg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Anna Schenell	Ordförande
Irena Becanovic Yunadim	Ledamot
Karin Birgitta Evaldsson Ramfelt	Ledamot
Eva Jeanette Hultman	Ledamot
Peter Karl Ingemar Lindahl	Ledamot

Jonas Tommy Bodin	Suppleant	
Amira Elkady	Suppleant	Avflyttad 2021-11-30
Adam Hamadi	Suppleant	Avflyttad 2021-12-30
Daniel Roberto Tesoro	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Amira Elkady, Adam Hamadi

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Bo Eric Svensson  
Per-Olof Forsberg

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Sund Revision AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-14. Stadgeändring och förslag på nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stickspåret 2	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

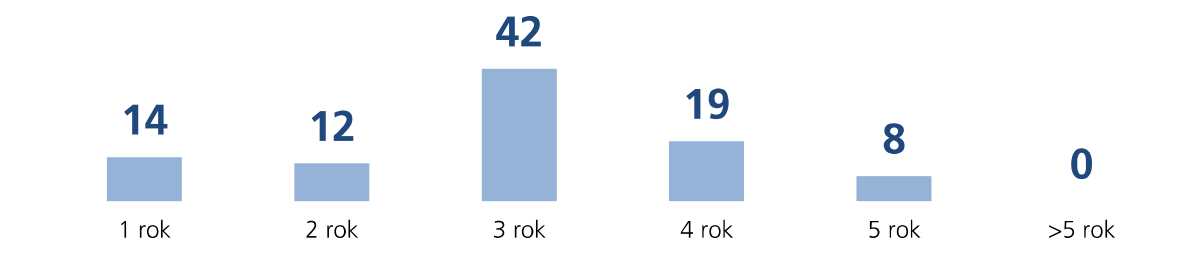
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 292 m<sup>2</sup>, varav 6 923 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 369 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiosk	102 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Restaurang	133 m <sup>2</sup>	2023-10-31
Restaurang	65 m <sup>2</sup>	2023-11-30
Vårdverksamhet	259 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Apotek	200 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Inredning/blommor	76 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Restaurang	188 m <sup>2</sup>	2023-03-31
Café	86 m <sup>2</sup>	2024-04-30
Hårsalong	88 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Skönhetsalong	51 m <sup>2</sup>	2024-12-31
Trafikskola	51 m <sup>2</sup>	2024-01-31
Trafikskola	73 m <sup>2</sup>	2024-01-31
Förråd	4 m <sup>2</sup>	Löpande 1 år



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Offerter begärda

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning och Jour	ADB Fastighetsservice AB
Trädgårdsskötsel	PR Eko Mark AB
Underhåll Värmepumpar	Carrier AB
Underhåll Sopsuganläggning	Logiwaste AB
Lokaler ventilation	Svensk Ventilationservice
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Klotterkydd/sanering	Klotterkonsulten AKS
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Trappstädning	REMA i Stockholm AB
Mattor portar	Hr Björkmans Dörmattor AB
Doftprevention soprum	Ozone Tech Systems OTS AB
Bredband/TV/Telefoni	TeliaSonera Sverige
Kreditupplysning/bevakning	UC Affärsfakta AB
Avläsning varmvattenförbrukning lägenheter	Minol Mätteknik AB
Låssystem	Byggbeslag
Hissbesiktning	Trygga Hiss
Medlemskap	Bostadsrätterna
Förebyggande underhåll garageport	Assa Abloy AB
Administration Porttelefonregister	DinBox Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten & avlopp	Stockholm vatten AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling AB
El	Ellevio AB
Finansiering	Swedbank
Revision	Sund Revision AB
Snöskottningsavtal (tak)	DM Tak AB

### Övrig information

Nytt 3-årsavtal tecknades med Telia i december 2021. Avtalet avser Telia Bredband 500/500 och Digital-tv Bas, är mindre omfattande än tidigare avtal och innebär en besparing för föreningen på 250 tkr per år.

Evident Clean AB tar över städningen i fastigheten från januari 2022.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen äger hela fastigheten, både byggnader och mark.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 241 mnkr (by 166 och mark 75).

Nytt taxeringsvärde kommer åsättas 2022.

Fastigheten värderades i juli 2019 till 330 mnkr.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är god både avseende likviditet och soliditet.

Vid beräkning av belåningsgrad utan hänsyn tagen till lokalyta, blir belåningsgraden missvisande. Banker använder oftast en beräkningsmodell för bostadsrätter som endast bygger på belåning per kvm boyta och inte på fastighetens totala kvm yta, som i vår förening inkluderar lokalyta.

Föreningen bytte bank i juni 2020, till en av landets stora affärsbanker. Vår bank gör sina beräkningar på fastighetens totala yta, boyta samt lokalyta, och ser positivt på föreningens ekonomi, belåningsgrad och framtid.

I samband med bankbytet omsattes föreningens lån, räntekostnaden sjönk med 300 tkr per år. Då banker idag ställer högre krav på amortering jämfört med tidigare, ökade samtidigt amorteringstakten på föreningens lån.

Under året har föreningen amorterat 2,2 mnkr, tidigare år har amortering skett med 600 tkr per år. Utöver ordinarie amortering har extra amortering med 2 mnkr gjorts under året.

Med ökad årlig amortering kommer föreningen troligen inte att ha några större överskott framöver. Målsättningen är dock att, om möjligt, fortsätta amortera extra.

Föreningens sammanlagda lån uppgår vid årsskiftet 2021/2022 till 164,9 mnkr.

Avsättning till underhållsfond sker enligt stadgar alternativt underhållsplan, avsatt belopp förs över till separat bankkonto. Under året har avsättning till gjorts med 692 tkr, saldot på kontot uppgår därefter till 2,7 mnkr.

Föreningens resultat 2022 förväntas bli nära noll. Viss osäkerhet finns alltid, främst beträffande vatten/värme och el/nät, avseende förbrukning och prishöjningar, oväntade kostnader kan naturligtvis också dyka upp.

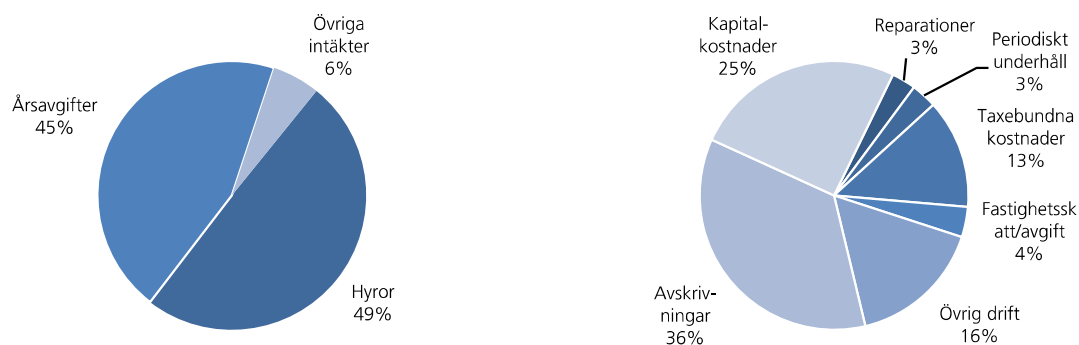
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 820 422</b>	<b>7 872 553</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	9 999 694	9 768 784
Finansiella intäkter	416	345
Ökning av kortfristiga skulder	0	703 161
	<b>10 000 110</b>	<b>10 472 290</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 679 081	3 687 294
Finansiella kostnader	2 386 069	2 746 237
Ökning av kortfristiga fordringar	69 403	149 810
Minskning av långfristiga skulder	4 264 324	2 941 081
Minskning av kortfristiga skulder	795 660	0
	<b>11 194 537</b>	<b>9 524 422</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 625 995</b>	<b>8 820 422</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 194 427</b>	<b>947 869</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med byte av ekonomisk förvaltare slutförts. Samarbetet med SBC avslutas och Allabrf tar över förvaltningen från januari 2022.

Vid extra föreningsstämma i december med anledning av förslag på stadgeändring och anpassning av föreningens stadgar till Bostadsrätternas mönsterstadgar antogs förslagen med klar majoritet.

För genomförande av stadgeändring krävs ytterligare en omröstning som kommer ske vid ordinarie föreningsstämma våren 2022.

Stadgarna är i grunden samma som tidigare. Bostadsrätternas mönsterstadgar är mer lättlästa än våra nuvarande. Några viktiga korrigeringar har gjorts i vissa paragrafer, t ex skrivs in att föreningen inte beviljar juridisk person rätt att förvärva bostad eller bli medlem i föreningen, för att undvika att hela styrelsen byts ut samtidigt väljs ledamöter och suppleanter vartannat år framöver och bestämmelser om framtida underhåll har förtydligats.

Föreningens lokaler har under året fortsatt vara uthyrda som tidigare.

Spridningen av viruset verkar inte ha påverkat föreningens eller lokalhyresgästernas verksamhet eller resultat negativt. Efterfrågan på lediga lokaler kommer löpande och intresseanmälningar lämnas.

Styrelsen har under stor del av året arbetat för att genomföra åtgärder för ökad säkerhet i och kring vår fastighet och för att förbättra möjligheten att hantera skadegörelse och inbrott.

Nytt låssystem har upphandlats och kommer att installeras under våren. Installation av kameraövervakning i samtliga entréer har påbörjats och slutförs under året.

En av föreningens lokalhyresgäster flyttade i somras till större lokal i annan fastighet i området. Avflyttande lokalhyresgästs granne behövde utvidga och ville omgäende hyra den lediga lokalen.

Under året sa en av föreningens lokalhyresgäster, via hyresnämnden, upp sitt hyreskontrakt för omförhandling av hyran. Föreningen har med hjälp fastighetsjurist undersökt hyresnivån för lokaler på köptorg liknande torget i Älvsjö. Resultatet av undersökningen visar att lokalhyrorna i vår fastighet ligger på rätt nivå. Förhandlingarna i hyresnämnden avslutades och lokalhyresgästen stannar kvar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st  
Överlåtelse under året: 21 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153  
Tillkommande medlemmar: 36  
Avgående medlemmar: 31  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 158

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	646	645	516	516
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 279	3 348	3 236	3 085
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	23 833	24 449	24 874	24 946
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	34	39	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	38	60	61
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	15	18	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	288	331	350	361
Soliditet (%)	64	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	603	4	2 297	-2 398
Nettoomsättning (tkr)	9 976	9 613	9 033	8 813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 923 m<sup>2</sup> bostäder och 1 369 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	220 000 000	0	0	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000	0	0	77 825 000
Fond för yttre underhåll	3 214 697	625 000	0	2 589 697
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>301 039 697</b>	<b>625 000</b>	<b>0</b>	<b>300 414 697</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 235 178	-625 000	3 766	-3 613 944
Årets resultat	603 128	603 128	-3 766	3 766
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 632 050</b>	<b>-21 872</b>	<b>0</b>	<b>-3 610 178</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>297 407 647</b>	<b>603 128</b>	<b>0</b>	<b>296 804 519</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	603 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 610 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-625 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 632 050</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>291 500</u>
<b>-3 340 550</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	9 975 543	9 612 829
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 151	155 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 999 694</b>	<b>9 768 784</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-3 208 800	-2 505 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 781	-816 920
Personalkostnader	Not 6	-241 499	-364 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 331 833	-3 331 833
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 010 914</b>	<b>-7 019 127</b>

**RÖRELSERESULTAT****2 988 780**      **2 749 657****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		416	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 386 069	-2 746 237
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 385 653</b>	<b>-2 745 892</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****603 128**      **3 766****ÅRETS RESULTAT****603 128**      **3 766**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	458 407 621	461 732 845
Inventarier	Not 9	13 769	20 378
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>458 421 390</b>	<b>461 753 223</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>458 421 390</b>	<b>461 753 223</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 548	43 056
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 612 584	5 489 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	55 333	184 663
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 669 465</b>	<b>5 717 124</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 397 955	3 475 320
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 397 955</b>	<b>3 475 320</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 067 420</b>	<b>9 192 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>466 488 810</b>	<b>470 945 667</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		297 825 000	297 825 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 214 697	2 589 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>301 039 697</b>	<b>300 414 697</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 235 178	-3 613 944
Årets resultat		603 128	3 766
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 632 050</b>	<b>-3 610 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>297 407 647</b>	<b>296 804 519</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	161 952 351	164 179 011
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>161 952 351</b>	<b>164 179 011</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 042 244	5 079 908
Leverantörsskulder		85 012	406 331
Skatteskulder		685 680	685 680
Övriga skulder		1 613 277	1 574 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 702 599	2 215 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 128 812</b>	<b>9 962 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>466 488 810</b>	<b>470 945 667</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Fastighetsförbättring	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 471 543	4 467 252
Hyror lokaler momspliktiga	4 489 370	4 583 116
Hyror garage	449 200	451 500
Hyror förråd	17 400	17 400
Hysesrabatt	0	-349 895
Varmvattenintäkter	168 916	77 865
Vatten-/värmeintäkter	177 588	176 977
Elintäkter	0	-1 644
Elintäkter moms	2 480	1 022
Värmeintäkter	40 483	40 371
Serviceavgifter	141 002	141 002
Avgift andrahandsuthyrning	17 572	7 883
Öresutjämning	-11	-21
	<b>9 975 543</b>	<b>9 612 829</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	11 181	0
	Fakturerade kostnader moms	1 238	0
	Extra statligt stöd	0	98 823
	Kommunalt bidrag	0	27 031
	Övriga intäkter	11 732	30 101
		<b>24 151</b>	<b>155 955</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 360	112 665
	Fastighetsskötsel beställning	20 472	30 011
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	59 262	53 092
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 469	31 122
	Snöröjning/sandning	21 782	6 796
	Städning entreprenad	167 282	180 148
	Städning enligt beställning	2 094	0
	Mattvätt/Hyrmattor	24 818	23 568
	Sotning	3 983	0
	Hissbesiktning	14 750	0
	Myndighetstillsyn	2 460	2 400
	Gemensamma utrymmen	1 753	0
	Sophantering	17 608	10 219
	Gård	1 750	1 245
	Serviceavtal	123 810	125 251
	Förbrukningsmateriel	53 425	16 625
	Teleport/hissanläggning	4 500	3 000
	Störningsjour och larm	4 485	2 813
		<b>625 063</b>	<b>598 954</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	23 425	0
	Lokaler	58 751	49 591
	Gemensamma utrymmen	0	4 755
	Sophantering/återvinning	83 008	23 869
	Entré/trapphus	3 285	73 866
	Lås	29 286	22 915
	VVS	1 100	29 663
	Värmeanläggning/undercentral	-326	4 961
	Ventilation	12 753	5 498
	Elinstallationer	8 215	87 504
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 925	71 995
	Bredband	5 563	0
	Hiss	19 145	12 888
	Garage/parkering	6 067	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 474	64 526
		<b>277 670</b>	<b>452 030</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts.	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	242 000	0
	Garage/parkering	49 500	0
		<b>291 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	299 187	282 621
	Värme	489 254	313 787
	Vatten	167 292	123 676
	Sophämtning/renhållning	283 851	240 382
		<b>1 239 584</b>	<b>960 465</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	79 586	70 807
	Markhyra/vägavgift/avgäld	12 010	0
	Bredband	340 547	80 880
		<b>432 143</b>	<b>151 687</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>342 840</b>	<b>342 840</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 208 800</b>	<b>2 505 977</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	2 500	4 595
	Tele- och datakommunikation	13 784	464 877
	Juridiska åtgärder	0	20 313
	Inkassering avgift/hyra	3 382	3 150
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	17 500
	Föreningskostnader	35 350	40 478
	Styrelseomkostnader	150	6 600
	Förvaltningsarvode	135 983	133 435
	Administration	7 467	3 095
	Konsultarvode	5 975	115 017
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 940	7 860
		<b>228 781</b>	<b>816 920</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	183 761	283 800
	Sociala kostnader	57 738	80 597
		<b>241 499</b>	<b>364 397</b>



<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	3 317 226	3 317 226
	Förbättringar	7 998	7 998
	Inventarier	6 609	6 609
		<b>3 331 833</b>	<b>3 331 833</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	477 504 981	477 504 981
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>477 504 981</b>	<b>477 504 981</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 772 136	-12 446 912
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 325 224	-3 325 224
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 097 360</b>	<b>-15 772 136</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>458 407 621</b>	<b>461 732 845</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	145 703 100	145 703 100
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 284 000	75 284 000
		<b>241 284 000</b>	<b>241 284 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	207 000 000	207 000 000
	Lokaler	34 284 000	34 284 000
		<b>241 284 000</b>	<b>241 284 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 045	33 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 045</b>	<b>33 045</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 667	-6 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 609	-6 609
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 276</b>	<b>-12 667</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>13 769</b>	<b>20 378</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Kundfordringar		0	7 500
	Skattekonto		346 098	136 803
	Klientmedel hos SBC		2 177 829	5 345 102
	Fordringar kreditfakturer		38 446	0
	Räntekonto hos SBC		1 050 211	0
			<b>3 612 584</b>	<b>5 489 405</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring		27 855	23 877
	Serviceavtal		27 478	33 466
	Fastighetsskötsel entreprenad		0	6 000
	Tele- och datakommunikation		0	121 320
			<b>55 333</b>	<b>184 663</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början		2 589 697	2 063 560
	Reservering enligt stadgar		625 000	625 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-98 863
	<b>Vid årets slut</b>		<b>3 214 697</b>	<b>2 589 697</b>
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Swedbank	1,660 %	34 416 670	34 883 334
	Swedbank	0,800 %	777 920	2 815 584
	Swedbank	1,280 %	34 416 670	34 883 334
	Swedbank	1,440 %	44 250 000	44 850 000
	Swedbank	1,350 %	51 133 335	51 826 667
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>164 994 595</b>	<b>169 258 919</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 042 244	-5 079 908
			<b>161 952 351</b>	<b>164 179 011</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 153 672 975 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	179 700 000	179 700 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	62 550	37 108
	Värme	95 279	54 282
	Vatten	46 615	39 156
	Sophämtning	57 071	41 686
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	307 216	330 916
	Sociala avgifter	108 051	103 974
	Ränta	409 438	421 244
	Avgifter och hyror	359 379	1 147 918
	Fastighetsskötsel gård	0	1 931
	Sophantering/återvinning	0	22 202
	Underhåll lås	242 000	0
		<b>1 702 599</b>	<b>2 215 417</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Resterande åtgärder efter 5-besiktningen tillsammans med Jäntorget Bygg AB kommer att följas upp. Det mesta är åtgärdat, ett par justeringar kvarstår.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer under året att utföras för första gången sedan fastigheten togs i bruk. Regelbunden kontroll av inomhusklimat och ventilation i flerbostadshus sker med ungefär 6 års intervall. Godkänd kontroll ska skickas till kommunen av den som utför uppdraget.

För att säkerställa att föreningen även framöver är en äkta bostadsrättsförening sker beräkning varje år enligt mall och på uppgifter från SKV.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Anna Schenell  
Ordförande

Irena Becanovic Yunadim  
Ledamot

Karin Birgitta Evaldsson Ramfelt  
Ledamot

Eva Jeanette Hultman  
Ledamot

Peter Karl Ingemar Lindahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bo Eric Svensson  
Extern revisor  
Sund Revision AB

Per-Olof Forsberg  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Älvsjö Torg  
Org.nr 769627-2025

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvsjö Torg för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fel.

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.

### *Revisorns ansvar*

Våra 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 fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2022-05-30

Bo Svensson  
Extern revisor

Per-Olof Forsberg

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)