



# BRF ARKITEKTEN 7 ÅRSREDOVISNING 2019



Org Nr: 716460-2794

Styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Org.nr: 716460-2794

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



# Årsredovisning 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7, org.nr 716460-2794 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen har utgjorts av:

Per Madsén	ledamot	Ordförande
Alexander Mattsson	ledamot	
Ensi Fard	ledamot	
Mousa Refai	ledamot	
Elin Mattsson	ledamot	kassör
Rickard Roos	ledamot	
Martin Holmén	ledamot	sekreterare
Anders Halldin	suppleant	
Per Moberg	suppleant	

### Revisor:

Extern revisor	Joakim Häll	Borevision
Extern revisorsuppleant	Daniel Yousif	Borevision
Intern revisor	Veronica Noueched	
Intern revisorsuppleant	Kristina Blom	

### Valberedning:

Maria Karlsson  
Erik Molin  
Carina Hillin

**Ordinarie föreningsstämma** hölls Torsdagen den 16 Maj 2019.

### Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Igh. 2, 23, 42, 43 (bodelning), 46 Och 48

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

### Verksamheten:

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt (tre av bostadsrätterna har samma ägare) samt 1 lägenhet med hyresrätt.

## Fastigheten:

Fastighetens taxeringsvärde är 121 800 000 kr.

## Lägenhetsförteckning

Storlek	Antal
---------	-------

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

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	4 062
Hysesrätter	1	110
Lokaler	4	1 403

## Avtal

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi AB.

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

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

**Ekonomisk Förvaltning** har under året skötts av HSB Stockholm, affärsområde förvaltning. Kontaktperson och ekonomisk förvaltare hos HSB har varit Eja Norrefjord som under året ersatts av Sandra Stenman.

## Investeringar, underhåll och reparationer

Vi har under året lagt ut ett rejält belopp på underhåll. I januari installerades nya frånluftsfläktar i fastigheten.

Vi påbörjade även en uppdatering av brandskyddet som pågick under hela året. Vi försåg trapphusen med brandvarnare samt nödbelysning som tänds vid brand eller strömavbrott. Vi märkte upp dörrar som måste hållas stängda och delade ut brandföreskrifter till alla hushåll.

Ovk kontroll utfördes och godkändes i mars månad.

Nya tvättmaskiner installerades i stora tvättstugan i maj, då påbörjades även anläggning av planteringar på framsidan. Detta arbete avslutades i augusti.

Stampsplning utfördes i september.

Vi blev p.g.a. nya säkerhetsföreskrifter tvungna att uppdatera säkerheten för arbete på taket. Detta gjordes i oktober.

Vi beställde nya ställ för cykelförvaring i december, dessa blev försenade och levererades i januari 2020.

### Tidigare utförda arbeten år

2000 renovering och modernisering av hissar

2001 byte av undercentral samt anslutning till fjärrvärmenät. (norrenergi)

2003 putsning av fasad samt byte av stora fönster i vardagsrum

2008 stambyte

2011 nytt tak av plåt. Arbetet avslutades 2012.

2016 nya fönster i lägenheterna

2017-2018 nya fönster i lokalerna

2019 nya frånluftsfläktar installerades, ny plantering anlagd, uppdatering av taksäkerhet samt uppgradering av brandskydd

Vårstädning hölls ej.

Höststädning hölls den 26/10

Något bättre uppslutning denna. Hoppas detta är en trend.

### Styrelsens arbete:

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie protokollförda möten.

Föreningsstämma ägde rum den 16 Maj. Vid denna stämma deltog 13 hushåll.

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

Under 2019 har 3 informationsblad skrivits. Det finns publicerat på föreningens hemsida.

[www.arkitekten7.com](http://www.arkitekten7.com)

### Resultat och ställning:

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 642	3 629	3 614	3 649	3 628
Resultat efter finansiella poster	-212	568	348	617	376
Soliditet	51%	50%	50%	49%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

K

## Förslag till resultatdisposition

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

Under 2019 har princip förändrats vad gäller beslutande organ för yttre underhållsfond. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

## Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	23 012 052	2 267 148	1 145 926	1 011 221	567 595
Reservering till fond 2019			365 400	-365 400	
Reservering till fond 2018			270 096	-270 096	
Ianspråktagande av fond 2019			-614 095	614 095	
Ianspråktagande av fond 2018			-5 907	5 907	
Balanserad i ny räkning				567 595	-567 595
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-212 365
Belopp vid årets slut	23 012 052	2 267 148	1 161 420	1 563 322	-212 365

Stämman har att ta ställning till:

Styrelsen föreslår följande disposition:

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 314 627
Årets resultat	-212 365
Reservering till underhållsfond	-365 400
Ianspråktagande av underhållsfond	614 095
Summa till stämmans förfogande	<b>1 350 957</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **1 350 957**

*ix*



**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 641 601	3 628 633
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 640 294	-1 593 668
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 012	-61 362
Planerat underhåll		-614 095	-5 907
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-148 216	-98 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 123 117	-985 263
Summa rörelsekostnader		-3 560 734	-2 744 785
<b>Rörelseresultat</b>		<b>80 867</b>	<b>883 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 227	886
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-294 459	-317 140
Summa finansiella poster		-293 232	-316 253
<b>Årets resultat</b>		<b>-212 365</b>	<b>567 595</b>



**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 242 620	51 932 260
		<u>51 242 620</u>	<u>51 932 260</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 242 620</u>	<u>51 932 260</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	53
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 793 178	2 330 167
Placeringskonto HSB Stockholm		650	649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	104 096	76 879
		<u>1 897 924</u>	<u>2 407 748</u>
Kassa och bank	Not 9	1 325 157	1 205 507
Summa omsättningstillgångar		<u>3 223 081</u>	<u>3 613 255</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>54 465 701</b></u>	<u><b>55 545 515</b></u>

/A

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 012 052	23 012 052
Upplåtelseavgifter	2 267 148	2 267 148
Yttre underhållsfond	1 161 420	1 145 926
	<u>26 440 620</u>	<u>26 425 126</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 563 322	1 011 221
Årets resultat	-212 365	567 595
	<u>1 350 957</u>	<u>1 578 816</u>
Summa eget kapital	<u>27 791 577</u>	<u>28 003 942</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 18 617 500	25 951 250
	<u>18 617 500</u>	<u>25 951 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 353 750	895 000
Leverantörsskulder	123 384	152 234
Skatteskulder	37 900	8 871
Övriga skulder	Not 12 15 408	47 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 526 181	487 019
	<u>8 056 623</u>	<u>1 590 323</u>
Summa skulder	26 674 123	27 541 573
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>54 465 701</u></b>	<b><u>55 545 515</u></b>

2x

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-212 365	567 595
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 123 117	985 263
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>910 752</u>	<u>1 552 858</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 164	-1 697
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 550	-110 061
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>891 139</u>	<u>1 441 100</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-433 477	-753 974
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-433 477</u>	<u>-753 974</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-875 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-875 000</u>	<u>-85 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-417 338</b>	<b>602 126</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 536 323</b>	<b>2 934 197</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 118 985</b>	<b>3 536 323</b>

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

## **Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### **Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Under 2019 har princip förändrats vad gäller beslutande organ för yttre underhållsfond. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### **Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 400 512	3 400 512
Hyror	113 136	113 136
Övriga intäkter	128 056	114 985
Bruttoomsättning	<u>3 641 704</u>	<u>3 628 633</u>
Hyresförluster	-103	0
	<b>3 641 601</b>	<b>3 628 633</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	205 385	171 733
Reparationer	262 803	275 283
El	99 427	110 063
Uppvärmning	472 374	515 378
Vatten	60 682	55 090
Sophämtning	72 969	63 049
Fastighetsförsäkring	63 308	61 609
Kabel-TV och bredband	57 698	53 602
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	224 096	194 496
Förvaltningsarvoden	96 365	90 235
Övriga driftkostnader	25 187	3 130
	<u>1 640 294</u>	<u>1 593 668</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 533	15 893
Administrationskostnader	9 987	12 190
Extern revision	12 350	25 096
Konsultkostnader	0	3 246
Medlemsavgifter	5 142	4 937
	<u>35 012</u>	<u>61 362</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	115 000	76 000
Revisionsarvode	5 000	4 000
Sociala avgifter	28 216	18 585
	<u>148 216</u>	<u>98 585</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	749	794
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Övriga ränteintäkter	478	92
	<u>1 227</u>	<u>886</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	294 427	314 677
Övriga räntekostnader	32	2 463
	<u>294 459</u>	<u>317 140</u>

/s/

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader	56 223 867	51 855 965			
Anskaffningsvärde mark	6 319 000	6 319 000			
Årets investeringar	433 477	4 367 902			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 976 344</b>	<b>62 542 867</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-10 610 607	-9 625 344			
Årets avskrivningar	-1 123 117	-985 263			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 733 724</b>	<b>-10 610 607</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>51 242 620</b>	<b>51 932 260</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	38 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	39 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	4 032 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>121 800 000</b>	<b>90 032 000</b>			
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	104 096	76 879			
	<b>104 096</b>	<b>76 879</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 9 Kassa och bank</b>					
Handkassa	42	192			
Nordea	1 325 115	1 205 315			
	<b>1 325 157</b>	<b>1 205 507</b>			
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788766730	1,10%	2020-03-13	7 268 750	45 000
Nordea Hypotek	39788847048	0,95%	2021-08-15	7 325 000	0
Nordea Hypotek	39788885039	0,90%	2022-02-16	3 920 000	40 000
Stadshypotek	73259	1,42%	2023-01-30	7 457 500	0
				<b>25 971 250</b>	<b>85 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 617 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 546 250
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				33 531 000	33 531 000
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				7 353 750	95 000
<b>Not 12 Övriga skulder</b>					
Momsskuld				15 408	47 199
				<b>15 408</b>	<b>47 199</b>

**Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	32 114	31 565
Förutbetalda hyror och avgifter	218 933	255 259
Övriga upplupna kostnader	275 134	200 195
	<b>526 181</b>	<b>487 019</b>

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

**Not 14** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4/5-20



Alexander Mattsson



Elin Molin



Ensieh Fard



Martin Holmén



Mousa Refai



Per Madsen



Richard Roos

Vår revisionsberättelse har 2020-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Veronica Nouched



Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/5-2020

Joakim Hall  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Veronica Noueched  
Av föreningen vald revisor

# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

