

Brf Körsbärsträdet 30

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020



Årsredovisning för  
**Brf Körsbärsträdet i Farsta**  
769621-5719

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkningen	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Körsbärsträdet i Farsta (769621-5719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Korsö 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Storforsplan 3. Korsö 2 byggdes år 1960. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-07-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
66	Lägenheter, bostadsrätt	4 854
7	Lägenheter, hyresrätt	581
1	Lokaler, hyresrätt	73
49	Antal p-platser	

2 MC-Parkeringar och 0 används som gästparkering

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-04. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anton Sandström	Ordförande
Cennet Sundvik	Suppleant
Emma Elisabeth Andersson	Ledamot
Johan Martinsson	Ledamot
My Malmeström Sobelius	Ledamot
Pia Åhlund	Kassör

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cennet Sundvik, Emma Elisabeth Andersson, My Malmeström Sobelius och Pia Åhlund.

Föreningens firma tecknas av Anton Sandström, Emma Elisabeth Andersson, Johan Martinsson, My Malmeström Sobelius och Pia Åhlund.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed .

Valberedningen har utgjorts av Catrin Cronvall och Linn Olander.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–	Radonmätning
2019–2020	OVK
2017–	Fönsterrenovering
2016–	Installering fiberoptik
2015–	Renovering tak
2015–	Nytt digitalt låssystem i allmänna utrymmen samt porttelefoni
2015–	Målning Entré, våningsplan och trapphus
2012–2013	El och Stambyte samt OVK
2012–	Installation av nya hissar

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 98 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 99 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Lokalvård	Städhuset
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning	Larsson´s Inredningskonsult & Byggservice
Hisskötsel	Cityhiss AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

NA

**Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 231	4 227	4208	4239
Resultat efter fin. poster (tkr)	-241	-651	-697	-2244
Soliditet (%)	69	68	67	67

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	62 175 367	14 422 581	198 057	-8 064 370	-651 066	68 080 569
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			56 466	-56 466		
Balanseras i ny räkning				-651 066	651 066	
Årets resultat					-240 879	-240 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 175 367</b>	<b>14 422 581</b>	<b>254 523</b>	<b>-8 771 902</b>	<b>-240 879</b>	<b>67 839 690</b>

ca

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b><i>Förslag till resultatdisposition</i></b>	
Balanserat resultat	-8 771 902
Årets resultat	-240 879
<b>Totalt</b>	<b>-9 012 781</b>
Avsättning till yttre fond	254 253
Uttag ur yttre fond	-69 775
Balanseras i ny räkning	-9 197 259
<b>Summa</b>	<b>-9 012 781</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 231 225	4 226 918
Övriga rörelseintäkter	3	64 921	30 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 296 146</b>	<b>4 257 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 562 281	-2 873 554
Övriga externa kostnader	5	-31 119	-30 884
Personalkostnader och arvoden	6	-144 653	-122 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 226 444	-1 226 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 964 497</b>	<b>-4 253 702</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>331 649</b>	<b>3 734</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		335	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-572 863	-654 849
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-572 528</b>	<b>-654 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-240 879</b>	<b>-651 066</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-240 879</b>	<b>-651 066</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-240 879</b>	<b>-651 066</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	89 848 164	91 070 460
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	4 148
Summa materiella anläggningstillgångar		89 848 164	91 074 608
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		89 848 164	91 074 608
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	1 635
Övriga fordringar		2 086 639	2 608 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 609	120 840
Summa kortfristiga fordringar		2 224 448	2 730 676
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 000 694	6 000 694
Summa kortfristiga placeringar		6 000 694	6 000 694
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 988	1 988
Summa kassa och bank		1 988	1 988
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 227 130	8 733 358
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		98 075 294	99 807 966

*wa*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		76 597 948	76 597 948
Fond för yttre underhåll		254 523	198 057
Summa bundet eget kapital		<u>76 852 471</u>	<u>76 796 005</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 771 902	-8 064 370
Årets resultat		-240 879	-651 066
Summa fritt eget kapital		<u>-9 012 781</u>	<u>-8 715 436</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>67 839 690</u>	<u>68 080 569</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 594 925	29 576 775
Summa långfristiga skulder		<u>11 594 925</u>	<u>29 576 775</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		17 981 850	1 408 000
Leverantörsskulder		124 478	312 108
Skatteskulder		9 492	5 696
Övriga skulder		2 400	6 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		522 459	418 218
Summa kortfristiga skulder		<u>18 640 679</u>	<u>2 150 622</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>98 075 294</u>	<u>99 807 966</u>

*NA*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1	1
Hissentrepenad	2,5	2,5
Entredörr	2,5	2,5
Belysningsstolpar	5,0	5,0
Stambyte	2,0	2,0

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 280 812	3 280 812
Hyror	944 331	930 782
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 906	12 014
Övriga hyresintäkter	176	3 310
	<b>4 231 225</b>	<b>4 226 918</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	64 921	30 518
<b>Summa</b>	<b>64 921</b>	<b>30 518</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	32 070	31 799
Städning	86 499	98 851
Tillsyn, besiktning, kontroller	163 063	59 594
Trädgårdsskötsel	108 090	121 812
Snöröjning	25 408	65 966
Reparationer	386 120	257 949
El	98 418	111 699
Uppvärmning	676 980	703 791
Vatten	124 266	118 373
Sophämtning	72 165	70 924
Försäkringspremie	77 084	82 655
Tomträttsavgäld	328 600	302 800
Fastighetsavgift bostäder	104 317	100 521
Fastighetsskatt lokaler	8 410	8 410
Övriga fastighetskostnader	12 122	32 129
Kabel-tv/Bredband/IT	23 570	23 246
Förvaltningsarvode ekonomi	131 632	128 537
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 356	10 438
Panter och överlåtelse	8 573	7 208
Juridiska åtgärder	9 375	17 458
Övriga externa tjänster	12 388	12 644
	<b>2 492 506</b>	<b>2 366 804</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	37 400	
Värme		55 441
El		115 663
Lås	32 375	79 056
Byggnad		256 590
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 562 281</b>	<b>2 873 554</b>

46

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	8 119	8 009
Revisionarvode	23 000	22 875
<b>Summa</b>	<b>31 119</b>	<b>30 884</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	109 500	94 900
Sociala kostnader	35 153	27 904
	<b>144 653</b>	<b>122 804</b>

Föreningen har ingen anställd personal

### Noter till balansräkningen

#### Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	78 475 280	78 475 280
-Ombyggnad	21 368 674	21 368 674
	<b>99 843 954</b>	<b>99 843 954</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-8 773 494	-7 551 198
-Årets avskrivning enligt plan	-1 222 296	-1 222 296
	<b>-9 995 790</b>	<b>-8 773 494</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 848 164</b>	<b>91 070 460</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 648 000	48 648 000
Mark	36 193 000	36 193 000
	<b>84 841 000</b>	<b>84 841 000</b>
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	841 000	841 000
	<b>84 841 000</b>	<b>84 841 000</b>

*ix*

### Not 8 Inventarier, Maskiner och installationer

	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 600	41 600
	<u>41 600</u>	<u>41 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 452	-33 288
-Årets avskrivning enligt plan	-4 148	-4 164
	<u>-41 600</u>	<u>-37 452</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>4 148</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Kassa	1 700	1 700
Sparkonto	288	288
<b>Summa</b>	<b>1 988</b>	<b>1 988</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2023-04-28	0,91%	11 594 925	-	11 594 925
SEB	2021-03-28	0,74%	12 334 925	-	12 334 925
SEB	2021-03-28	5,28%	5 646 925	-1 408 000	7 054 925
			<u>29 576 775</u>		<u>30 984 775</u>
Nästa års amortering			-1 408 000		-1 408 000
			<u>28 168 775</u>		<u>29 576 775</u>

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 22 536 775kronor

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 284 775	42 284 775
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 284 775</b>	<b>42 284 775</b>

*AT*

## Underskrifter

Stockholm 2021-04-05



Anton Sandström



Pia Åhlund

Johan Martinsson



My Malmeström Sobelius

Emma Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15



Joakim Häll  
BoRevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körsbärstrådet i Farsta, org.nr. 769621-5719

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Körsbärstrådet i Farsta för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Körbärstrådet i Farsta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 15/4-2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor





### **Balansräkning**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

### **Noter – tilläggsupplysningar**

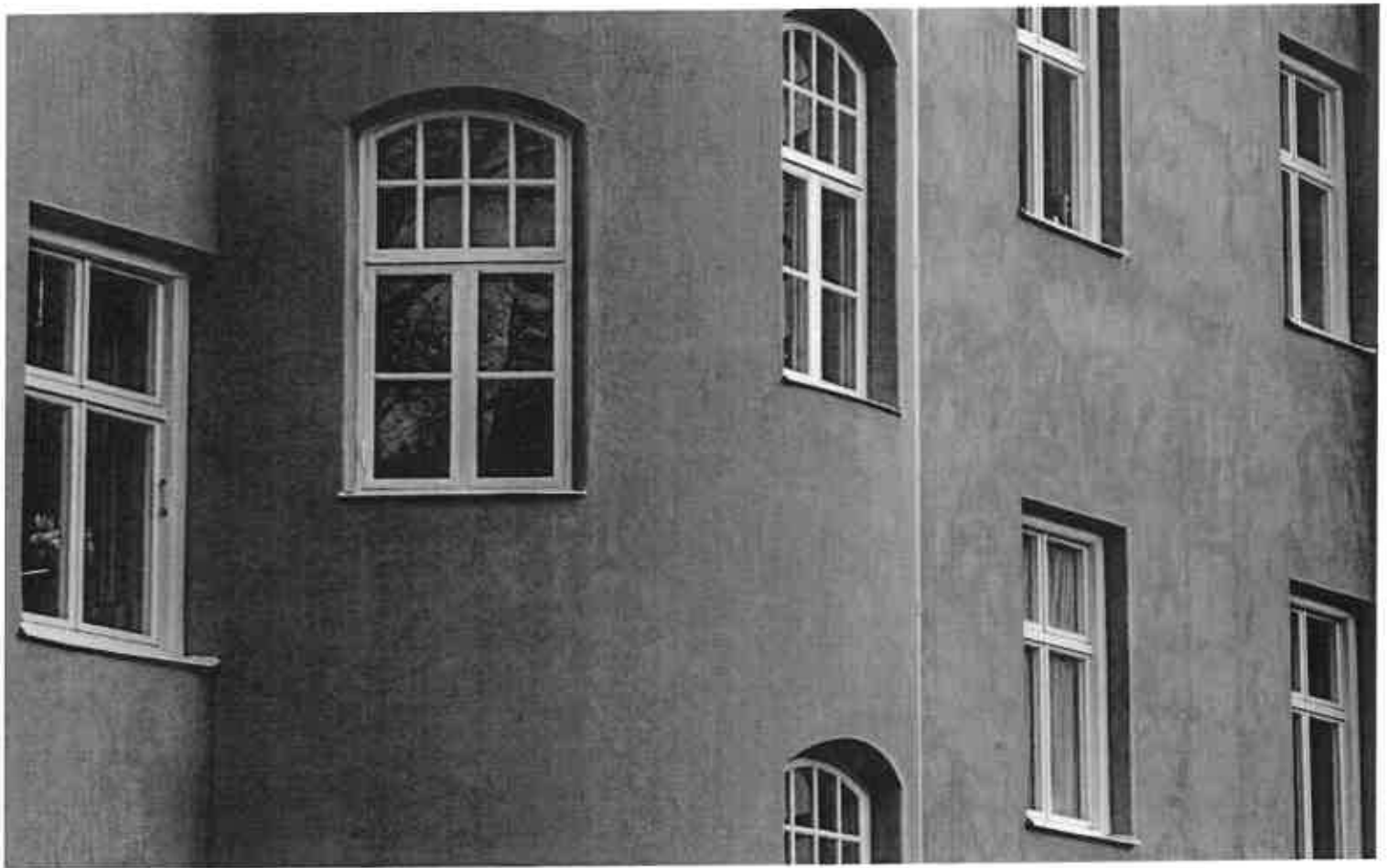
*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### **Panter och eventalförpliktelser**

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### **Revisionsberättelse**

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



## 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.