

Brf Körgossen

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körgossen (769609-9659) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen äger fastigheten Inspektrisen 2 i Stockholms kommun på adressen Ellen Keys gata 24, Fruängen. Bostadsrättsföreningen Körgossen bildades 2006-2008 då huset uppfördes. Marken innehas med tomträttsavtal.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	lägenheter, bostadsrätt	2 109
10	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26 med 8 deltagande medlemmar. Föreningen hade per 2020-12-31 59st medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Kostas Fotinopoulos	Ordförande
Tomas Lanquist	Ledamot
Adam Sidambah	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10st protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit KPMG, Catrin Moberg.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

*Handwritten signature*

*KF*

*ASS*

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har följande händelser påverkat föreningen:

### Fasadrenovering

Med bakgrund de fuktskador som uppstod under 2019 hos enstaka lägenheter, samt de sprickor som uppdragats på fasaden, gav styrelsen Stoft Fastighetsteknik AB i uppdrag att göra en noggrann undersökning av fastigheten, identifiera problemområden samt komma med en åtgärdsplan. Stoft konstaterade att fasadfogar och fogar runt fönster/fönsterdörrar är i dåligt skick och samtliga behöver åtgärdas. Även de sprickor och skador som finns på putsen behöver repareras. Fogar kring lägenhetsdörrar behöver inte åtgärdas för tillfället. Styrelsen bad Stoft ta in offerter från minst tre leverantörer och kommer att göra en gemensam utvärdering tillsammans med Stoft samt bestämma nästa steg. Målet är att åtgärda problemen under 2021.

### Besiktningar

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i december 2020 av IKK Service AB. Kontrollen godkändes inte i första rundan. Efter genomförda åtgärder godkändes slutligen OVK.

### Fastighet

Under februari 2020 installerades lås med bricka på dörr ut till loftgång på plan 1 (mot gatan). Detta för att förbättra säkerheten för fastigheten och förhindra att obehöriga kan ta sig in till fastigheten via loftgången. Innan installationen försäkrade sig styrelsen om att detta inte skulle strida mot ev brandregler.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Installation av elektroniskt passersystem
2016	Installation av inspektionsluckor
2015	Installation av tubnyckelsystem
2014	Kollektiv anslutning av internet, TV och telefoni
2012	Installation av värmekablar i hängrännor för att motverka isbildning

## Medlemsinformation

Av föreningens 47 medlemslägenheter har 12 överlåtit under året.

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser varav 8 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och övriga 2 disponeras av barnläkarmottagningen.

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till ca 1144 kr per kvm efter höjning av månadsavgift (1063 kr 2019). Inga beslut har tagits om kommande avgiftshöjningar.

TL

KF ASS

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 420	2 282	2 279	2 288
Resultat efter fin. poster (tkr)	37	-59	-39	-47
Soliditet (%)	73,7	73,4	73	72

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Uppskriv- ningsfond	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	45 380 000	29 094 500	-	149 239	-6 036 709	-58 618	68 528 412
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll				57 800	-57 800		
Balanseras i ny räkning					-58 618	58 618	
Årets resultat						36 981	36 981
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 380 000</b>	<b>29 094 500</b>	<b>-</b>	<b>207 039</b>	<b>-6 153 127</b>	<b>36 981</b>	<b>68 565 393</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Föreningsstämman har att ta ställning till:</b>	
Balanserat resultat	-6 153 127
Årets resultat	36 981
<b>Totalt</b>	<b>-6 116 146</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	57 800
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-6 173 946
<b>Summa</b>	<b>-6 116 146</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

TL  
RF ASS



## 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	2 420 283	2 281 791
Övriga rörelseintäkter		120	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 420 403</u>	<u>2 281 791</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 318 089	-1 177 768
Övriga externa kostnader	4	-20 601	-49 290
Personalkostnader och arvoden	5	-91 663	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-736 793	-747 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 167 146</u>	<u>-2 094 254</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>253 257</u>	<u>187 537</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 323	-246 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-216 276</u>	<u>-246 155</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>36 981</u>	<u>-58 618</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>36 981</u>	<u>-58 618</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>36 981</u>	<u>-58 618</u>

TZ  
KR ASS



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 006 433	90 712 441
Inventarier, maskiner och installationer	7	166 264	155 012
Summa materiella anläggningstillgångar		90 172 697	90 867 453
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		90 172 697	90 867 453
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		32 970	775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 747	73 125
Summa kortfristiga fordringar		110 717	73 900
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 800 918	2 480 419
Summa kassa och bank		2 800 918	2 480 419
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 911 635	2 554 319
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		93 084 332	93 421 772

TZ  
KASSA



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 380 000	45 380 000
Fond för yttre underhåll		207 039	149 239
Övriga fonder		29 094 500	29 094 500
Summa bundet eget kapital		<u>74 681 539</u>	<u>74 623 739</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 153 127	-6 036 709
Årets resultat		36 981	-58 618
Summa fritt eget kapital		<u>-6 116 146</u>	<u>-6 095 327</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>68 565 393</u>	<u>68 528 412</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 929 892	24 555 882
Summa långfristiga skulder		<u>15 929 892</u>	<u>24 555 882</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	8 146 500	-
Leverantörsskulder		36 232	59 868
Skatteskulder		65 932	33 240
Övriga skulder		-	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 383	244 010
Summa kortfristiga skulder		<u>8 589 047</u>	<u>337 478</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>93 084 332</u>	<u>93 421 772</u>

TZ

KE ASS



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

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

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	1%	1%
Installation av värmekabel	12,5%	12,5%
Installation av bredband	20%	20%
Installation av passagesystem och porttelefon	10%	10%
Installation av passagesystem i teknikrum	10%	10%
Kodlås loftgångar	10%	-
Inventarier	20%	20%

#### 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.

TZ  
KRE ASS

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 370 187	2 241 461
Hyror	30 049	30 127
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 047	10 203
<b>Summa</b>	<b>2 420 283</b>	<b>2 281 791</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	41 326	41 421
Övrig fastighetsskötsel	24 731	-
Städning	49 750	40 375
Energideklaration	-	10 059
Brandskydd	10 257	23 490
Tillsyn, besiktning, kontroller	63 890	-
Trädgårdsskötsel	29 555	25 213
Snöröjning	3 988	21 092
Reparationer	57 085	117 763
El	78 566	95 368
Uppvärmning	231 321	230 759
Vatten	64 497	56 335
Sophämtning	96 735	78 832
Försäkringspremie	30 663	29 878
Tomträttsavgäld	122 000	122 000
Fastighetsavgift bostäder	67 163	62 839
Övriga fastighetskostnader	9 639	7 033
Kabel-tv/Bredband/IT	91 714	97 852
Förvaltningsarvode ekonomi	83 992	82 107
Panter och överlåtelser	27 493	13 718
Övriga externa tjänster	20 644	21 634
	<b>1 205 009</b>	<b>1 177 768</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	13 866	-
Ventilation	50 765	-
Fasader	43 878	-
Övrigt	4 571	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 318 089</b>	<b>1 177 768</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 838	4 459
Underhållsplan	-	30 250
Revisionarvode	14 763	14 581
<b>Summa</b>	<b>20 601</b>	<b>49 290</b>

KE TL  
ASS



## Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2020	2019
Styrelsearvode	69 748	68 250
Lön	-	22 750
Sociala kostnader	21 915	28 592
<b>Summa</b>	<b>91 663</b>	<b>119 592</b>

Föreningen har ingen fast anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	70 600 800	70 600 800
-Mark	26 112 705	26 112 705
	96 713 505	96 713 505
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 001 064	-5 295 056
-Årets avskrivning enligt plan	-706 008	-706 008
	-6 707 072	-6 001 064
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>90 006 433</b>	<b>90 712 441</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	35 000 000	35 000 000
Mark	22 800 000	22 800 000
	<b>57 800 000</b>	<b>57 800 000</b>
Bostäder	57 800 000	57 800 000
Lokaler	-	-
	<b>57 800 000</b>	<b>57 800 000</b>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	396 320	372 570
-Nyanskaffningar	42 037	23 750
	438 357	396 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-241 308	-199 712
-Årets avskrivning enligt plan	-30 785	-41 596
	-272 093	-241 308
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>166 264</b>	<b>155 012</b>

TZ  
KR ASS

## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	485 944	487 494
SEB	70 806	71 726
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 244 168	1 921 199
<b>Summa</b>	<b>2 800 918</b>	<b>2 480 419</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Upplåning/ Omförhandling	Amortering	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2020-06-01		-	-7 837 392	-69 990	7 907 382
SBAB	2023-05-09	0,73%	7 754 892	7 837 392	-82 500	-
SEB Bolån	2021-05-28	0,84%	7 861 500	-	-207 000	8 068 500
SEB Bolån	2022-06-28	0,92%	8 460 000	-	-120 000	8 580 000
			<b>24 076 392</b>	-	<b>-479 490</b>	<b>24 555 882</b>
Varav långfristig del			15 929 892			
Varav kortfristig del			8 146 500			
Kommande års planerade amortering			388 500			

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

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 500 000	44 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 500 000</b>	<b>44 500 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

TZ  
KRASS



## Underskrifter

Stockholm 2021 - 04 - 16



Konstantinos Fotinopoulos  
Ordförande



Tomas Lanquist



Adam Stuijbergen Sidambah

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 17  
KPMG

DocuSigned by:  
  
EE2168E490B1470...

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Körgossen, org. nr 769609-9659

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 uppger, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Körgossen för år 2020.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalande

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 vårt uttalande.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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, viktiga 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.

Solna den 17 april 2021

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
EE2168E490B1470...  
Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

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

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

### Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

### Resultaträkning

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

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





### **Balansräkning**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

### **Noter – tilläggsupplysningar**

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

### **Panter och 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.



### Certificate Of Completion

Envelope Id: 0F195AB0CA2B4551BAA1DCD49672875B	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: 13666 Årsredovisning 2020 sign styrelse.pdf, RB.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 16	Signatures: 2
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Disabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Disabled	Catrin Moberg
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	catrin.moberg@kpmg.se
	IP Address: 213.200.175.35


### Record Tracking

Status: Original	Holder: Catrin Moberg	Location: DocuSign
4/17/2021 6:27:58 AM	catrin.moberg@kpmg.se	

### Signer Events

Catrin Moberg  
 catrin.moberg@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

### Signature

DocuSigned by:  
  
 EE2168E490B1470...  
 Signature Adoption: Pre-selected Style  
 Using IP Address: 213.200.175.35

### Timestamp

Sent: 4/17/2021 6:29:17 AM  
 Viewed: 4/17/2021 6:29:30 AM  
 Signed: 4/17/2021 6:31:05 AM  
 Freeform Signing

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

### In Person Signer Events

### Signature

### Timestamp

### Editor Delivery Events

### Status

### Timestamp

### Agent Delivery Events

### Status

### Timestamp

### Intermediary Delivery Events

### Status

### Timestamp

### Certified Delivery Events

### Status

### Timestamp

### Carbon Copy Events

### Status

### Timestamp

Catrin Moberg  
 catrin.moberg@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

**COPIED**

Sent: 4/17/2021 6:31:09 AM  
 Resent: 4/17/2021 6:31:09 AM  
 Viewed: 4/17/2021 6:31:58 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

### Witness Events

### Signature

### Timestamp

### Notary Events

### Signature

### Timestamp

### Envelope Summary Events

### Status

### Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/17/2021 6:29:17 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/17/2021 6:29:30 AM
Signing Complete	Security Checked	4/17/2021 6:31:05 AM
Completed	Security Checked	4/17/2021 6:31:09 AM



**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**