

Brf Tryckarket 4


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Tryckarket 4
769605-3649

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Tryckarket 4 (769605-3649) 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 2000-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Handpressen 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bokbindarvägen 47. Handpressen 7 byggdes år 1945. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Tryckarket 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bokbindarvägen 51. Tryckarket 4 byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	Lägenheter, bostadsrätt	2846
3	Antal p-platser	40

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-29. Hela styrelsen avgick på detta möte. På stämman deltog 22 medlemmar.

Den gamla styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tove Grönroos	Ledamot
Rasmus Green	Ledamot
Jens Lindgren	Ordförande
Helena Larsson	Suppleant
Björn Dalfors	Ledamot

Dessa avgick den 29 juni 2020 och den nya styrelsen från detta datum utgörs av:

U

Namn	Roll
Hans Rådahl	Ledamot
Torbjörn Glad	Kassör
Isabel Engvall	Ledamot
Gabriel Jim Nal	Ordförande
Magnus Thorman	Ledamot
Tobias Hansson	Tjänstgörande suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Sara Wielburski, avgick 29 juni 2020, Johan Freudendahl och Elin Tuvéne.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Byte till brandsäkra dörrar i lgh som inte kan utrymmas från marken
2020	Injustering av värmesystem och byte av termostater på samtliga radiatorer
2019	Byte av balkonger på 47:an
2019	Byte av fönster i bägge fastigheterna och renovering av fönstren med rundade hörn i 47:an
2018	Brandskyddsbesiktning och uppdatering av brandskydd
2018	Upphandling av projektledning för balkong/fönster-projekt
2017	Avvecklat sopnedkast och byggt kärlskåp
2017	Byte av rökgasfläktar
2017	Underhåll av ytterdörrar
2017	Upphandling av underhållsplan
2016	Indragning av fiber
2016	Kontroll/åtgärd dagvattenledningar i källare
2016	Kontroll av dagvattenavlopp piskbalkongen på 47:an
2016	Byte av ytterdörrar till källarna
2015	Byte av hissar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Tätskikt på piskbalkonger
2022	Rensning av ventilationskanaler, byte av styrdon
2022	Översyn fasader, fogar, takfot med ev. åtgärd. Målning av sockel

U

Årsavgifter

Under 2020 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 6% från den 1 april 2021.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 69 st. Under året har 9 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 70 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga insatser eller kapitaltillskott skedde under räkenskapsåret.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Kabel-TV	Comhem AB
Trappstäd	Städhuset AB
Snöröjning	Ingdahls Städ & Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Snöröjning, tak	A.W Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB
Elektricitet	Skellefteå Kraft AB
Sophantering	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB
Bredband	Ownit AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Sthlm AB
Hisservice	KONE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av hela styrelsen skedde den 29 juni. Överlämningsmöte skedde under sommaren. Till årsmötet 2021 så kommer styrelsen att föreslå att ytterligare en styrelsemedlem kommer in i styrelsen samt någon eller några suppleanter. Detta för att undvika att hela styrelsen byts ut i framtiden, detta var inte optimalt. Piskbalkongen på 47:an behöver ett nytt tätskikt. Detta planerades under året och arbetet kommer att ske under 2021.

Byte av alla radiatorer utfördes samt injustering av hela värmesystemet utfördes under hösten.

Det beslutades under året att avgiften skulle höjas med 6% från den 1 april 2021.

Styrelsen valde medvetet att hålla igen lite med investeringar från sommaren. Vi hade stora investeringar under 2019.

1

Ekonomi
Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 011	1 968	1971	1866
Resultat efter fin. poster (tkr)	-529	-5 515	-220	-123
Soliditet (%)	79,7	78,6	93	93

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	28 597 860	8 509 755	1 273 598	-3 837 489	-5 515 406	29 028 318
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-1 083 743	1 083 743		
Balanseras i ny räkning				-5 515 406	5 515 406	
Årets resultat					-528 515	-528 516
Belopp vid årets utgång	28 597 860	8 509 755	189 855	-8 269 152	-528 515	28 499 802

d

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-8 269 152
Årets resultat	-528 516
Totalt	-8 797 668
Avsättning till yttre fond	189 855
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-8 987 523
Summa	-8 797 668

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

d

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 010 996	1 968 363
Övriga rörelseintäkter	3	9 875	11 735
Summa rörelseintäkter		2 020 871	1 980 098
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 032 885	-7 031 237
Övriga externa kostnader	5	-31 677	-25 744
Personalkostnader och arvoden	6	-72 281	-71 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 632	-337 632
Summa rörelsekostnader		-2 474 475	-7 465 660
Rörelseresultat		-453 604	-5 485 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 023	-30 287
Summa finansiella poster		-74 911	-29 844
Resultat efter finansiella poster		-528 515	-5 515 406
Resultat före skatt		-528 515	-5 515 406
Årets resultat		-528 515	-5 515 406

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 317 203	33 636 451
Inventarier, maskiner och installationer	8	74 907	93 291
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>33 392 110</u>	<u>33 729 742</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 392 110</u>	<u>33 729 742</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 835	5 539
Övriga fordringar		531	353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>23 973</u>	<u>27 416</u>
Summa kortfristiga fordringar		29 339	33 308
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		<u>2 325 429</u>	<u>3 165 835</u>
Summa kassa och bank		2 325 429	3 165 835
Summa omsättningstillgångar		<u>2 354 768</u>	<u>3 199 143</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 746 878</u>	<u>36 928 885</u>

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 107 615	37 107 615
Fond för yttre underhåll		189 855	1 273 598
Summa bundet eget kapital		37 297 470	38 381 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 269 152	-3 837 489
Årets resultat		-528 515	-5 515 406
Summa fritt eget kapital		-8 797 667	-9 352 895
Summa eget kapital		28 499 803	29 028 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 686 534	6 686 534
Summa långfristiga skulder		6 686 534	6 686 534
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		110 583	872 340
Skatteskulder		156 030	150 120
Övriga skulder		12 215	12 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 713	179 359
Summa kortfristiga skulder		560 541	1 214 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 746 878	36 928 885

d

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%
Fönsterbyte	-	10%
Låsbyte	-	10%
Tvättstugeutrustning	-	10%
Balkongrenovering	2%	2%
Hissombyggnad	3,3%	3,3%
Instalation	10%	10%

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.

1

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 906 011	1 859 523
Hyror, garage, p-platser	18 000	18 000
Hyror förråd	11 745	12 300
IT/Bredband	75 240	78 540
	<u>2 010 996</u>	<u>1 968 363</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 974	8 116
Övriga hyresintäkter	-60	2 164
Vidarefaktureringar	961	1 455
Summa	<u>9 875</u>	<u>11 735</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	109 055	109 706
Städning	55 464	51 480
Tillsyn, besiktning, kontroller	73 487	27 855
Trädgårdsskötsel	8 000	5 588
Snöröjning	10 788	35 265
Reparationer	157 607	102 072
El	70 544	86 749
Uppvärmning	493 550	514 525
Vatten	107 951	105 333
Sophämtning	86 275	80 196
Försäkringspremie	45 530	47 046
Fastighetsavgift bostäder	78 595	75 735
Fastighetsskatt lokaler	850	850
Övriga fastighetskostnader	1 595	6 381
Kabel-tv/Bredband/IT	90 622	93 682
Förvaltningsarvode ekonomi	92 227	90 228
Ekonomisk förvaltning utöver avtal		14 188
Panter och överlåtelser	9 460	9 300
Juridiska åtgärder	17 025	
Övriga externa tjänster	14 753	14 854
	<u>1 523 378</u>	<u>1 471 033</u>
Underhåll		
Bostäder, säkerhetsdörrar	115 000	-
Gemensamma utrymmen	-	114 863
Värme	386 382	-
Byggnad	8 125	5 445 341
	<u>509 507</u>	<u>5 560 204</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 032 885</u>	<u>7 031 237</u>

U

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto/Telefon	1 183	-
Konsultarvode	14 875	10 125
Revisionarvode	15 619	15 619
Summa	31 677	25 744

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	55 000	54 061
Sociala kostnader	17 281	16 986
	72 281	71 047

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	28 007 185	28 007 185
-Ombyggnad	2 060 949	2 060 949
-Mark	7 529 000	7 529 000
	37 597 134	37 597 134
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 960 683	-3 641 435
-Årets avskrivning enligt plan	-319 248	-319 248
	-4 279 931	-3 960 683
Redovisat värde vid årets slut	33 317 203	33 636 451
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 685 000	33 685 000
Mark	29 600 000	29 600 000
	63 285 000	63 285 000
Bostäder	63 200 000	63 200 000
Lokaler	85 000	85 000
	63 285 000	63 285 000

d

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	464 835	464 835
	<u>464 835</u>	<u>464 835</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-371 544	-353 160
-Årets avskrivning enligt plan	-18 384	-18 384
	<u>-389 928</u>	<u>-371 544</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 907	93 291

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	1 330 656	1 331 356
Avräkningskonto Fastighetsägarna	994 773	1 834 479
Summa	2 325 429	3 165 835

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	3-månaderslån	1,10%	993 267	993 267
Swedbank Hypotek AB	3-månaderslån	1,26%	993 267	993 267
Swedbank Hypotek AB	2029-12-31	0,95%	1 700 000	1 700 000
Swedbank Hypotek AB	3-månaderslån	0,86%	3 000 000	3 000 000
			<u>6 686 534</u>	<u>6 686 534</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 215 000	14 215 000
Summa ställda säkerheter	14 215 000	14 215 000

d

Not 12 Eventualförpliktelser


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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-05-10

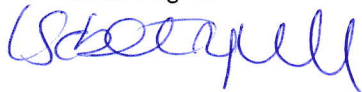


Gabriel Jim Nal





Torbjörn Glad

Isabel Engvall



Tobias Hansson

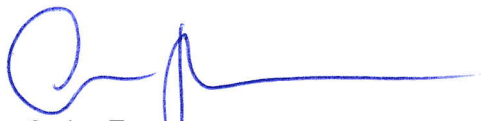
Magnus Thorman

Hans Rådahl



Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-21



Carina Toresson
Toresson Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Tryckarket 4, org.nr 769605-3649.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Tryckarket 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Tryckarket 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

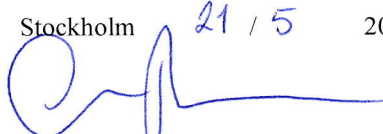
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 grunder 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 21 / 5 2021



Carina Toresson



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.