

Årsredovisning för  
**Brf Margareta**  
713200-0584

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

*2*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margareta (713200-0584) 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 1953-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna 2:2089 och 2:118 i Järfälla kommun omfattande adresserna Hammarvägen 42-52, Margaretavägen 5 samt Engelbrektsvägen 37-39. Bostadsrättsföreningen Margareta byggdes år 1953. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	lägenheter, bostadsrätt	4269
2	lokaler, hyresrätt	79

På föreningens fastighet finns 31 parkeringsplatser. Föreningen innehar även 21 garageplatser uthyrda ut till medlemmarna.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-25. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Thorbjörn Almroth	Ordförande
Richard Nobrin	Sekreterare
Salim Soulaïman	Ledamot

Melker Edström	Suppleant
Charlotte Axelsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thorbjörn Almroth.

Föreningens firma tecknas förutom styrelsen i sin helhet av Thorbjörn Almroth, Richard Nobrin och Salim Soulaïman, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

2

Revisor har varit Matz Ekman med BDO Mälardalen AB som suppleant, valda vid föreningsstämman. Föreningsrevisor har varit Bengt Schulstad.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2014	Underhåll och modernisering av uppvärmningssystem
2014	Underhåll av avloppssystem
2016	Renovering av tvättstuga vid Hammarvägen 50
2016	Inventering och dokumentation av ventilation i alla lägenheter
2017	Installation av extra portbelysning vid alla portingångar
2017	Tryckmätning av ventilationskanaler i alla lägenheter
2017	Åtgärder efter vattenskada i tre lägenheter vid Engelbrektsvägen 37
2018	Tätning av ventilationskanaler i berörda lägenheter
2018	Renovering samt relining utförd på några köksstammar vid Hammarvägen 50
2019	Stamrenovering av några köksstammar vid Hammarvägen 48 och 52
2019	Brytskydd installerad på alla portdörrar för att minska risken för inbrott
2019	Installation av avstängningsventiler för huvudvatten vid Hammarvägen
2019	Sopuset vid Hammarvägen ombyggt för att möjliggöra källsortering
2019	Renovering av tvättstugor vid Hammarvägen 46 och Engelbrektsvägen 37

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny skjutdörr som används vid tömning av kärl, installerad i sopuset vid Hammarvägen.

Fuktskada vid källarvägg, Margaretavägen 5 åtgärdat.

Underhåll av avloppsstammar i alla lägenheter.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 83 st. Under året har 7 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 83 st.

### Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av A.S. Fastighetsservice.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 141	3 064	2 824	2 832
Resultat efter fin. poster (tkr)	657	-210	-89	421
Soliditet (%)	62	60,5	61	59

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	151 500	5 652 088	6 625 506	-210 848	12 218 245
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		246 303	-246 303		
Balanseras i ny räkning			-210 849	210 848	
Årets resultat				656 698	656 698
Belopp vid årets utgång	151 500	5 898 391	6 168 354	656 698	12 874 943

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	6 168 354
Årets resultat	656 698
<b>Totalt</b>	<b>6 825 052</b>
Avsättning yttre fond	73 891
Extra avsättning till yttre underhåll	172 412
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	6 578 749
<b>Summa</b>	<b>6 825 052</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

2

## 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	3 140 580	3 063 671
Övriga rörelseintäkter	3	11 631	4 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 152 211</b>	<b>3 068 633</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 994 766	-2 769 045
Övriga externa kostnader	5	-38 151	-46 425
Personalkostnader och arvoden	6	-92 960	-90 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 696	-246 696
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 372 573</b>	<b>-3 152 604</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>779 638</b>	<b>-83 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 001	3 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 941	-130 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 940</b>	<b>-126 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>656 698</b>	<b>-210 848</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>656 698</b>	<b>-210 848</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>656 698</b>	<b>-210 848</b>

7

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	18 359 166	18 605 862
Summa materiella anläggningstillgångar		18 359 166	18 605 862
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 359 166	18 605 862
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 591	6 543
Övriga fordringar		476 853	377 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 913	77 185
Summa kortfristiga fordringar		568 357	461 024
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 829 589	1 118 078
Summa kassa och bank		1 829 589	1 118 078
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 397 946	1 579 102
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		20 757 112	20 184 964

11

## 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		151 500	151 500
Fond för yttre underhåll		5 898 391	5 652 088
Summa bundet eget kapital		6 049 891	5 803 588
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		6 168 354	6 625 506
Årets resultat		656 698	-210 848
Summa fritt eget kapital		6 825 052	6 414 658
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 874 943</b>	<b>12 218 246</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 150 000	7 452 216
Summa långfristiga skulder		4 150 000	7 452 216
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		3 302 216	73 892
Leverantörsskulder		147 778	128 238
Skatteskulder		21 702	13 634
Övriga skulder		-	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		260 473	298 438
Summa kortfristiga skulder		3 732 169	514 502
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 757 112</b>	<b>20 184 964</b>

7

## 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%)
Ombyggnad	1%	(1%)

#### 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.



## Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter	2 921 923	2 842 226
Hyror	110 162	109 530
Parkeringsplatser och garage	108 495	111 915
	<b>3 140 580</b>	<b>3 063 671</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pant och överlåtelseavgifter	8 183	4 962
Övrigt	3 448	-
<b>Summa</b>	<b>11 631</b>	<b>4 962</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel	51 824	61 282
Städning	36 917	33 620
Trädgårdsskötsel	47 063	72 151
Snöröjning	55 121	112 089
Reparationer	237 241	218 778
El	130 107	164 237
Uppvärmning	405 412	496 826
Vatten	204 399	203 340
Sophämtning	184 346	148 062
Försäkringspremie	92 147	82 681
Fastighetsavgift bostäder	100 030	96 390
Fastighetskatt lokaler	18 510	18 510
Övriga fastighetskostnader	16 234	15 519
Kabel-tv/Bredband/IT	173 143	169 125
Förvaltningsarvode ekonomi	145 935	144 113
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	10 888
Panter och överlåtelser	2 956	-
Juridiska åtgärder	3 915	-
Övrigt, bankkostnader och medlemskap	13 001	15 796
	<b>1 918 301</b>	<b>2 063 407</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	378 236
Tvättstuga	-	327 402
Port	29 704	-
Mark	46 761	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 994 766</b>	<b>2 769 045</b>

✓

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Porto / Telefon	620	5 487
Revisionarvode inkl. konsultationer	37 531	40 938
<b>Summa</b>	<b>38 151</b>	<b>46 425</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	70 950	69 750
Sociala kostnader	22 010	20 688
	<b>92 960</b>	<b>90 438</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 7 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	2 798 470	2 798 470
-Ombyggnad	21 831 878	21 831 878
-Mark	239 530	239 530
	24 869 878	24 869 878
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 264 016	-6 017 320
-Årets avskrivning enligt plan	-246 696	-246 696
	-6 510 712	-6 264 016
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 359 166</b>	<b>18 605 862</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	36 893 000	36 893 000
Mark	15 758 000	15 758 000
	52 651 000	52 651 000
Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	1 851 000	1 851 000
	52 651 000	52 651 000

## Not 8 Kassa och bank

Kassa	418	1 809
SEB	169 803	162 646
Maginalen Bank	1 659 368	953 623
<b>Summa</b>	<b>1 829 589</b>	<b>1 118 078</b>

2

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2025-12-28	1,95%	4 200 000		4 250 000
SEB	2021-04-28	1,41%	3 252 216		3 276 108
			<u>7 452 216</u>		<u>7 526 108</u>
Kortfristig del			-50 000		-73 892
Lån som förfaller inom ett år			-3 252 216		
			<u>4 150 000</u>		<u>7 452 216</u>

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.

Föreningens lån beräknas uppgå till 7 082 756 kr om fem år,  
med en beräknad amortering med 73 892 kr per 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 (varav 7 570 500 kr i eget förvar)	28 842 500	28 842 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>28 842 500</u>	<u>28 842 500</u>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	Inga	Inga
Övriga eventualförpliktelser		
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## Underskrifter

Stockholm 2021-06-03



Richard Nobrin



Thorbjörn Almroth



Salim Soulaïman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-07



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Bengt Schulstad  
Från föreningen

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Margareta org.nr. 713200-0584

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Margareta för räkenskapsåret 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den från föreningen valda revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

2

- 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 från föreningen valda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Margareta för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

*R*

### *Revisorernas 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns 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.

Jakobsberg den 7 juni 2021



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Jakobsberg den 7 juni 2021



Bengt Schulstad  
Av stämman vald 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 fastighetskötsel.
- *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.