

Brf Amorina 3

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020





Styrelsen för Brf Amorina 3 (769607-4280) 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 förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 november 2002.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Love Almqvists väg 10 och Lidnersgatan 5. Fastigheten Amorina 3 byggdes år 1932 och genomgick en omfattande renovering 1986. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	Lägenheter, bostadsrätt	3 540
5	Lägenheter, hyresrätt	304
2	Lokaler, hyresrätt	81

Ingen vakans förekommer i fastigheten, samtliga av föreningens två lokaler är uthyrda. Föreningen har även en lokal om 58 kvm för eget bruk, en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar och gäster kan hyra för en rimlig summa.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-07. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Rose-Marie Samuelsson	Ledamot
Rickard Hedin	Suppleant
Oscar Rönnlund	Ledamot
Klas Herrmansson	Suppleant
Jenny Ekman	Ordförande
Christopher Ågren	Suppleant
Anders Cederfjord	Ledamot
Agnes Dahl	Ledamot

0

AD  
Je RS K

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Sara Lindblom.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Stamspolning, detaljerad filmning och analys av horisontella avloppsstammar, byte av synlig horisontell stam.
2020	Bytt ut hemsida, nytt utseende och felanmälningsfunktion.
2020	Förbättrat förvaringsmöjligheter i barnvagnsförråd och förråd för trädgårdsredskap.
2020	Bytt till digitala lås, iLOQ5, för portar och gemensamhetsutrymmen
2020	Upprättat 10-årsbudget baserat på underhållsplanen.
2020	Fällt sjuk alm, allmän beskärning av träd och buskage.
2020	Byte ytterdörrar västsida samt sophus
2019	Målning i trapphus och vädringsbalkong, samt inköp av säkerhetsdörrar till hyreslägenheterna
2019	Ledningsrenovering och stamspolning
2017	Renovering av lokalerna, installation av ny ventilationsfläkt.
2016	Taksäkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. Nytt avtal gällande bredbandet så 1000/1000 Mbit hastighet in i lägenheterna.
2014	Byte av hissmaskin på Love-sidan, nya hisskorgar i båda trapphusen.
2013	Injustering av samtliga element. Stamspolning av vertikala stammar [kök/badrum].
2012	Totalrenovering av cykelförråd utomhus, installation av barnvagnsramper, vakant vindslokal iordningställdes till övernattningslägenhet.
2010	Installation av Cat 6-kabel för höghastighetsuppkoppling.
2009	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2007	Målning av trapphus. Byte av fjärrvärmepanna.
2005	Målning av fasad och tak. Nyinstallation av balkonger.
1986	Byte av elstigar, vertikala stammar, fönster samt hissmaskin

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Relining av ej synlig del horisontell stam.
2021	Översyn av taket med ev. ommålning
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Renovering av tvättstugor.
2021	Se över möjlighet till säkrare förvaring av cyklar, ansökan om bygglov för inbyggnad av yttre cykelskjulet.
2021	Ta in kostnadsförslag för att byta ut elementen i samtliga lägenheter.

### Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

U

ADRS  
OR  
A

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 90 st. Under året har 14 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 90 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Markskötsel	HSB Stockholm
Snöröjning	DB Tak och Entreprenad
Serviceavtal på tvättstugan	Söderkyl
Hissbesiktningar	Kiwa
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, systematiskt brandskyddsarbete, städning, juridisk rådgivning och representation	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Serviceavtal hissar	S:t Eriks hiss

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Trivseldagar

Under räkenskapsåret har de två ordinarie trivsel- och städdagar, en under våren och en under hösten, inte kunnat genomföras på grund av situationen med covid-19. Däremot har medlemmarna istället haft möjlighet att nyttja en container för att rensa ut och slänga icke miljöfarligt avfall när trivsel- och städdagarna normalt skulle genomförts.

### Lokalerna

Föreningens större lokal hyrs ut till en hudvårds- och skönhetsalong och den mindre av föreningens lokaler hyrs ut som kontor, med kontorsplatser för en till två personer. Lokalerna ligger i markplan vid Love Almqvistväg 10 och ger ett trevligt intryck när man passerar utanför. Lokalhyresgästerna har på grund av covid-19 fått reducerad hyra under 2020.

### Andrahandsuthyrning

I föreningens stadgar står det att föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Gällande andrahandsuthyrning i föreningen ska giltigt skäl föreligga för andrahandsuthyrning och styrelsen fattar beslut om detta enligt hyreslagen samt praxis enligt utfall i hyresnämnden. Om det finns oklarheter fattar styrelsen beslut i samråd med Fastighetsägarna Stockholms jurister.

0

DE  
AD PS  
NR K



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 904	2 981	2 917	2923
Resultat efter fin. poster (tkr)	-55	-340	336	512
Soliditet (%)	85,4	85,3	85,4	85,4

## Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 801 153	7 875 021	1 452 010	261 223	-339 517	57 049 890
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			357 609	-357 609		
Balanseras i ny räkning				-339 517	339 517	
Årets resultat					-55 158	-55 158
Belopp vid årets utgång	47 801 153	7 875 021	1 809 619	-435 903	-55 158	56 994 732

## Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	
Årets resultat	-435 903
Totalt	-55 158
	<b>-491 061</b>
Avsättning till yttre fond	357 609
Uttag ur fond för yttre underhåll	-228 406
Balanseras i ny räkning	-620 264
Summa	<b>-491 061</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. Föreningen tillämpar K2-reglerna enligt god redovisningssed och använder sig av rak avskrivning. Byggnaden är helt avskriven på 120 år (startår dec 2002).

d

de  
AD  
PL  
OR  
R

## 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	2 903 976	2 981 139
Övriga rörelseintäkter		-	315
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 903 976</b>	<b>2 981 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 133 947	-2 445 501
Övriga externa kostnader	4	-18 794	-67 186
Personalkostnader och arvoden	5	-122 221	-149 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-521 026	-496 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 795 988</b>	<b>-3 158 257</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>107 988</b>	<b>-176 803</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		603	948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 749	-163 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 146</b>	<b>-162 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-55 158</b>	<b>-339 516</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-55 158</b>	<b>-339 516</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-55 158</b>	<b>-339 517</b>

U

DE AD RES OR AC

## 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	6	61 755 873	62 210 433
Inventarier, maskiner och installationer	7	115 899	57 636
Pågående nyanläggningar		251 019	-
Summa materiella anläggningstillgångar		62 122 791	62 268 069
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 122 791	62 268 069
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		55 732	12 737
Övriga fordringar		6 049	8 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 651	100 654
Summa kortfristiga fordringar		168 432	122 139
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		4 454 750	4 461 182
Summa kassa och bank		4 454 750	4 461 182
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 623 182	4 583 321
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		66 745 973	66 851 390

d

JE  
NO  
AC

## 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>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 676 174	55 676 174
Fond för yttre underhåll		1 809 619	1 452 010
Summa bundet eget kapital		57 485 793	57 128 184
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-435 903	261 223
Årets resultat		-55 158	-339 517
Summa fritt eget kapital		-491 061	-78 294
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 994 732</b>	<b>57 049 890</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 443 000	9 274 650
Summa långfristiga skulder		7 443 000	9 274 650
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 786 410	-
Leverantörsskulder		134 316	203 760
Skatteskulder		18 852	12 109
Övriga skulder		-	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		368 663	310 201
Summa kortfristiga skulder		2 308 241	526 850
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 745 973</b>	<b>66 851 390</b>

d

ZE  
ADRS OR  
AZ



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	43 841 383	0,87%	0,87%
Tillbyggnad balkonger	284 190	2,5%	2,5%
Ombyggnad tak och fasader	2 128 569	2,5%	2,5%
Ombyggnad fjärrvärmecentral	256 250	5%	5%
Tvättmaskin och torktumlare	205 294	20%	20%
Installation av fiberoptiknät	254 076	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.

U

MS  
OR  
K

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 256 496	2 256 492
Hyror	611 141	677 401
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 839	23 012
Övernattningslägenhet	17 500	24 250
Övrigt	-	-16
<b>Summa</b>	<b>2 903 976</b>	<b>2 981 139</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	90 693	88 651
Städning	63 769	75 526
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 683	15 577
Serviceavtal	11 124	11 498
Trädgårdsskötsel	57 345	52 546
Snöröjning	26 650	35 548
Reparationer	182 047	154 233
El	108 220	104 678
Uppvärmning	490 866	527 053
Vatten	108 096	83 287
Sophämtning	86 495	78 009
Försäkringspremie	113 382	109 940
Fastighetsavgift bostäder	87 169	83 997
Fastighetsskatt lokaler	22 030	22 030
Övriga fastighetskostnader	10 963	6 221
Förbrukningsinventarier	10 350	17 306
Kabel-tv/Bredband/IT	84 141	88 371
Förvaltningsarvode ekonomi	101 174	98 904
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	14 825	6 557
Panter och överlåtelser	20 990	31 388
Fastighetsförvaltning	11 954	11 919
Fastighetsförvaltning utöver avtal	29 082	24 133
Juridiska åtgärder	944	33 563
Övriga externa tjänster	17 680	17 450
	<b>1 771 672</b>	<b>1 778 385</b>
<b>Underhåll</b>		
Säkerhetsdörr	97 063	29 500
Gemensamma utrymmen	18 000	456 881
VA/Sanitet	210 406	149 726
Värme	31 250	-
Lås	-	25 494
Tak	5 556	-
Övrigt	-	5 515
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 133 947</b>	<b>2 445 501</b>

d

JE  
ADRS  
or AL

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 794	3 936
Underhållsplan	-	47 750
Revisionarvode	15 000	15 500
<b>Summa</b>	<b>18 794</b>	<b>67 186</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2020	2019
Styrelsearvode	93 000	91 000
Övrigt arvode styrelse	-	22 750
Sociala kostnader	29 221	35 740
<b>Summa</b>	<b>122 221</b>	<b>149 490</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Noter till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 125 573	44 125 573
-Ombyggnad	2 424 601	2 424 601
-Mark	21 511 542	21 511 542
	68 061 716	68 061 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 851 283	-5 396 723
-Årets avskrivning enligt plan	-454 560	-454 560
	-6 305 843	-5 851 283
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>61 755 873</b>	<b>62 210 433</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	48 153 000	48 153 000
Mark	71 050 000	71 050 000
	119 203 000	119 203 000
Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	2 203 000	2 203 000
	119 203 000	119 203 000

d

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AD/RS' and other illegible marks.



## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	349 974	349 974
-Nyanskaffningar	124 729	-
	<u>474 703</u>	<u>349 974</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-292 338	-250 818
-Årets avskrivning enligt plan	-66 466	-41 520
	<u>-358 804</u>	<u>-292 338</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 899</b>	<b>57 636</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	296 957	231 957
SEB	754	9 594
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	4 157 039	4 219 631
<b>Summa</b>	<b>4 454 750</b>	<b>4 461 182</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2022-09-23	1,86%	6 500 000	-	6 500 000
SEB	2021-11-28	1,22%	1 786 410	-45 240	1 831 650
SEB	2022-06-28	1,70%	943 000	-	943 000
			<u>9 229 410</u>	<u>-45 240</u>	<u>9 274 650</u>

Varav långfristig del 7 443 000

Varav kortfristig del 1 786 410

Kommande års planerade amortering 45 240

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

Handwritten signatures and initials: JF, OR, AD, AZ

## 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	38 375 000	38 375 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 375 000</b>	<b>38 375 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

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

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

d

25  
26 AD PS  
AC

## Underskrifter

Stockholm 2021 - 05 - 15



Jenny Ekman  
Ordförande



Agnes Dahl



Oscar Rönnlund




Rose-Marie Samuelsson



Anders Cederfjord

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 25



Carina Toresson  
Av föreningen vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Amorina 3, org.nr 769607-4280.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Amorina 3 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  
uppträda 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  
Amorina 3 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 tryggsätt.

### **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 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 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

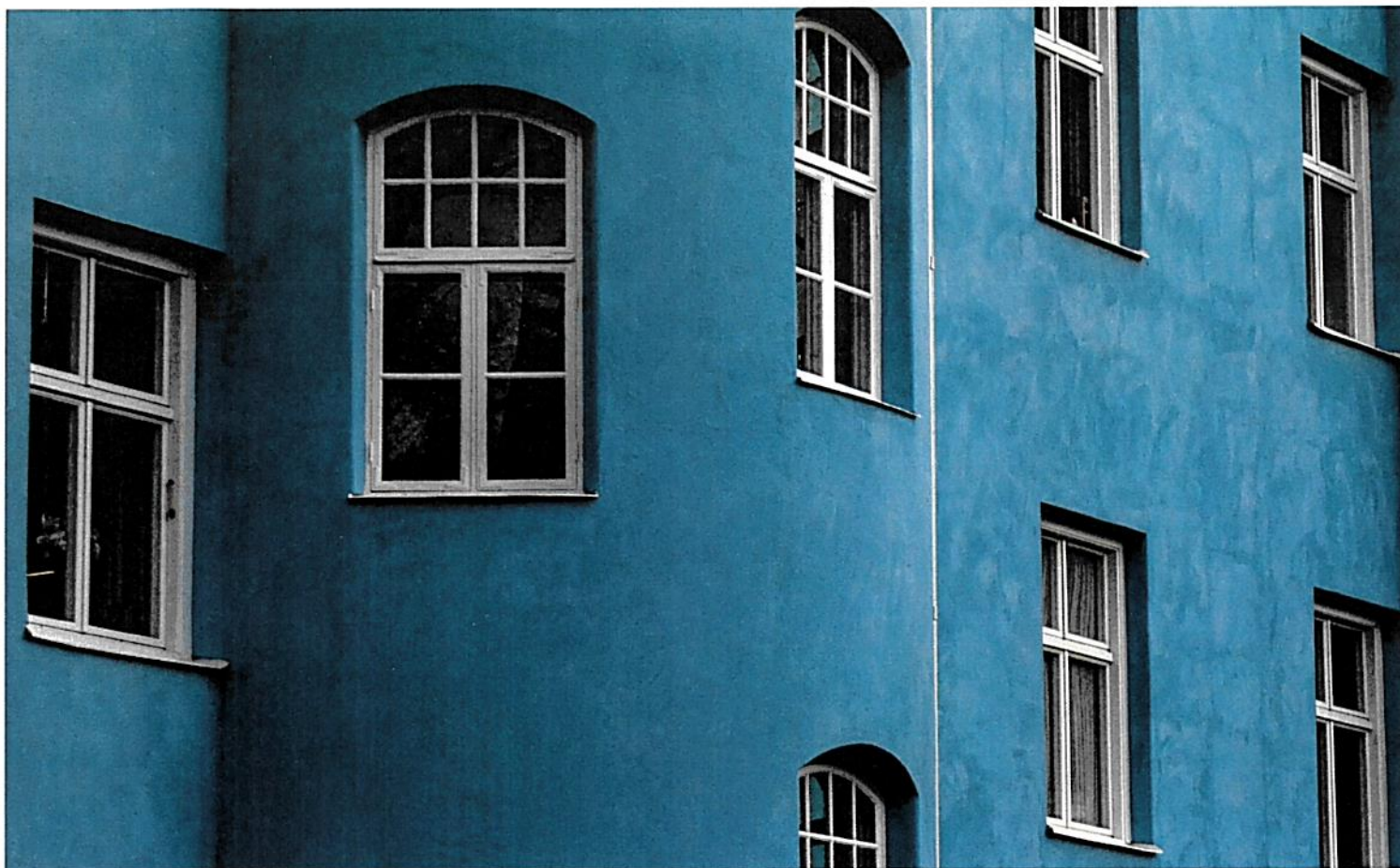
överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 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 pant* 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.