

Brf Ankaret 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

Ugnus Lohman
1-11-2021
Stalholm

Styrelsen för Brf Ankaret 1 (769604-2550) 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 1999-05-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ankaret 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fleminggatan 54 och Fridhemsgatan 41. Ankaret 1 byggdes år 1884/1890/1929 med ombyggnadsår 1937 och 1987. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	2 279
1	Lägenheter, hyresrätt	33
6	Lokaler, hyresrätt	450

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-04-29. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Cecilia Crona	Ledamot
Dildar Aslan	Ledamot
Emma Sillman	Ledamot
Kenneth Stagnäs	Ledamot
Magnus Lohman	Ordförande
Sandeep Singh kaur	Ledamot
Sara Magnéli	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Stefan Gustafsson.

Valberedningen har utgjorts av Emma Sillman. Eliot Moskowicz gick ur valberedningen tidigare under året

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1987	Stambyte av kök och badrum
1987	Fasadrenovering
1987	Fönsterrenovering
1987	Byte av elstigar
2004	Takrenovering
2004	Renovering av tvättstugan, nya maskiner
2005	Upprustning av trapphusen
2006	Värmepumparna byttes ut och det har resulterat i lägre värmekostnader. Husets tak har även fått eluppvärmning för att underlätta snöröjningen.
2007	Hissarna renoverades
2009	Stamspolning slutfördes
2011	OVK-besiktning av lägenheter samt åtgärder utfördes. Besiktningen godkänd.
2012	Balkongbygge för lägenheter mot innergården. Färdigställande och försäljning av ny vindslägenhet. Ommålning av nedre fasaden gentemot gatan. Investering i ny fjärrvärmecentral.
2013	Stamspolning, relining av källarstammarna samt renovering av tvättstugan.
2014	OVK-besiktning av företagslokalerna.
2015	Upplåtelse av råvind till bostäder. Teknisk besiktning till underhållsplan.
2016	Totalrenovering och standardhöjning av trapphusen. Installerat dörrautomatik.
2019	Hissrenovering och takrenovering.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Fasad- & fönsterrenovering

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 65 st. Under året har 10 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 70 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Renab Förvaltning
Lokalvård	Redstorms i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att börja ta ut avgift för andrahandsuthyrning med start 1-Jan-2021. Reliningen startades 2013 och blev klar 2020. Hela kostnaden för reliningen påverkar 2020 års resultat.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 465	1 549	1 400	1 382
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 961	-1 064	-368	-806
Soliditet	98,8%	98,9%	98,8%	98,5%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 232 276	22 378 347	576 968	-5 259 867	-1 064 366	52 863 359
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			181 821	-181 821		
Balanseras i ny räkning				-1 064 365	1 064 366	
Årets resultat					-2 960 668	-2 960 668
Belopp vid årets utgång	36 232 276	22 378 347	758 789	-6 506 053	-2 960 668	49 902 691

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 506 053
Årets resultat	-2 960 668
Totalt	-9 466 721
Avsättning till yttre fond	265 809
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-9 732 530
Summa	-9 466 721

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 464 734	1 548 887
Övriga rörelseintäkter		51 568	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 516 302</u>	<u>1 548 887</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 003 861	-2 139 869
Övriga externa kostnader	4	-18 559	-17 914
Personalkostnader och arvoden	5	-130 500	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-324 060	-324 061
Summa rörelsekostnader		<u>-4 476 980</u>	<u>-2 613 264</u>
Rörelseresultat		<u>-2 960 678</u>	<u>-1 064 377</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	11
Summa finansiella poster		<u>10</u>	<u>11</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 960 668</u>	<u>-1 064 366</u>
Resultat före skatt		<u>-2 960 668</u>	<u>-1 064 366</u>
Årets resultat		<u>-2 960 668</u>	<u>-1 064 366</u>

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	6	47 786 830	48 093 742
Inventarier, maskiner och installationer	7	79 804	96 952
Pågående nyanläggningar		-	2 450 607
Summa materiella anläggningstillgångar		47 866 634	50 641 301
Summa anläggningstillgångar		47 866 634	50 641 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30 632	11 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 471	95 422
Summa kortfristiga fordringar		121 103	107 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 519 197	2 700 497
Summa kassa och bank		2 519 197	2 700 497
Summa omsättningstillgångar		2 640 300	2 807 770
SUMMA TILLGÅNGAR		50 506 934	53 449 071

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		58 610 623	58 610 623
Fond för yttre underhåll		758 789	576 968
Summa bundet eget kapital		59 369 412	59 187 591
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 506 053	-5 259 867
Årets resultat		-2 960 668	-1 064 366
Summa fritt eget kapital		-9 466 721	-6 324 233
Summa eget kapital		49 902 691	52 863 358
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		58 363	117 568
Skatteskulder		49 680	29 445
Övriga skulder		11 067	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		485 133	438 340
Summa kortfristiga skulder		604 243	585 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 506 934	53 449 071

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:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	År	% per år
Byggnad	31 511 193	2000	0,7%
Hissombyggnad	603 000	2007	4%
Vindsombyggnad	2 395 505	2012	2%
Ombyggnad av värmecentral	357 126	2012-2013	4%
	<u>34 866 824</u>		
Maskiner	47 245	2002	5%
Tvättmaskin	47 275	2018	5%
Torktumlare	62 103	2019	20%
	<u>156 623</u>		

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	619 209	636 516
Hyror bostäder	49 378	49 378
Hyror lokaler	789 736	847 003
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 410	15 990
	1 464 734	1 548 887

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	26 967	24 987
Städning	57 787	59 400
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 186	28 144
Trädgårdsskötsel	12 310	13 234
Snöröjning	6 772	7 000
Sotning	-	1 438
Reparationer	97 903	136 910
Vattenskada	4 010	302 095
EI	50 491	61 298
Uppvärmning	336 949	344 601
Vatten	69 260	68 016
Sophämtning	42 855	35 120
Försäkringspremie	79 796	35 892
Självrisk	-	1 800
Fastighetsavgift bostäder	67 163	64 719
Fastighetsskatt lokaler	82 030	82 030
Övriga fastighetskostnader	19 985	30 345
Trädgårdsmöbler och grill	-	40 205
Kabel-tv/Bredband/IT	72 268	78 628
Förvaltningsarvode ekonomi	65 063	66 492
Panter och överlåtelser	12 120	13 950
Juridiska åtgärder	6 825	50 738
Övriga externa tjänster	7 998	3 848
	1 146 738	1 550 890
Underhåll		
Bostäder	-	14 731
Lokaler	93 846	-
Tvättstuga	-	30 000
Installationer	-	7 050
VA/Sanitet	2 763 277	-
Hissar	-	102 750
Byggnad	-	60 188
Tak	-	306 250
Projekt Råvind	-	68 010
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 003 861	2 139 869

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 843	2 914
Revisionarvode	15 716	15 000
Summa	18 559	17 914

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	30 500	31 420
Summa	130 500	131 420

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 193	31 511 193
-Ombyggnad	3 355 631	3 355 631
-Mark	18 214 651	18 214 651
	53 081 475	53 081 475
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 987 733	-4 680 821
-Årets avskrivning enligt plan	-306 912	-306 912
	-5 294 645	-4 987 733
Redovisat värde vid årets slut	47 786 830	48 093 742
Taxeringsvärde		
Byggnader	28 300 000	28 300 000
Mark	60 303 000	60 303 000
	88 603 000	88 603 000
Bostäder	80 400 000	80 400 000
Lokaler	8 203 000	8 203 000
	88 603 000	88 603 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	627 458	565 355
-Nyanskaffningar	-	62 103
	<u>627 458</u>	<u>627 458</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-530 506	-513 357
-Årets avskrivning enligt plan	-17 148	-17 149
	<u>-547 654</u>	<u>-530 506</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 804	96 952

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>31 875 000</u>	<u>31 875 000</u>
Summa ställda säkerheter	31 875 000	31 875 000

Not 9 Eventualförpliktelser

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

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2021 påbörjat fasad- & fönsterrenovering. Projektet planeras vara klart sista maj 2021.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 5 - 2



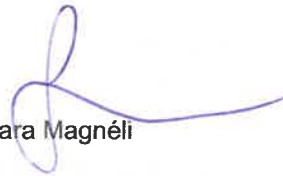
Magnus Lohman
Ordförande



Dildar Aslan




Cecilia Crona



Sara Magnéli



Emma Sillman

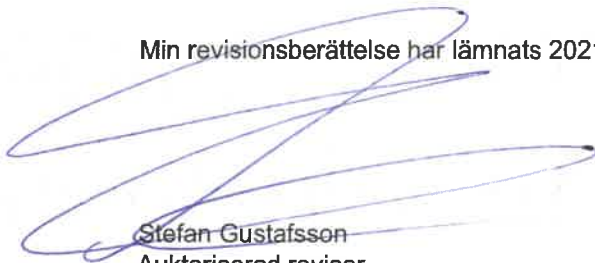


Sandeep Singh



Kenneth Stagnäs

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 04



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 1

Org.nr 769604-2550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ankaret 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Norrköping den 4 maj 2021


Stefan Gustafsson
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.