

# Brf Härolden nr 38

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Härolden nr 38**  
716420-0680  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Härolden nr 38, 716420-0680, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Michael Osman	Ordförande	2021
Susanne Krueger	Ledamot	2021
Jesper Kihlström	Ledamot	2021
Hanna Hallonsten	Ledamot	2021
Gustav Georgson	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Elisabeth Wisén	Suppleant	2021
Edward Lorenius	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Birgitta Jeansson-Kock	Föreningsvald revisor	2021
------------------------	-----------------------	------

##### Revisorssuppleanter

Jonas Falk	Revisorssuppleant	2021
------------	-------------------	------

##### Valberedning

Karin Blomgren		2021
Renée Lorenius		2021

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Häroiden 38 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Pipersgatan 26.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	5	11	2	1	1

Total tomtarea:	857 kvm
Total bostadsarea:	1 751 kvm
Total lokalarea:	500 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Piperska Dansskolan Ek, för.	500 kvm	2022-06-30

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentlig avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Duktiga	Städning
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Rentokil	Serviceavtal skadedjur

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 97 413 kr och planerat underhåll för 690 519 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 460 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.  
1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.  
1 avgående medlem under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 476	1 527	1 503	1 457
Resultat efter finansiella poster	-534	-160	-722	138
Förändring av underhållsfond	-204	102	-549	330
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-85	-18	72	-223
Soliditet %	69	70	67	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	498	498	498	484
Driftskostnad, kr / kvm	380	393	375	336
Ränta, kr / kvm	18	16	19	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	204	200	196	193
Lån, kr / kvm	1 888	1 901	1 955	1 819
Snittränta (%)	0,95	0,83	0,98	1,24

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>10 975 556</b>	<b>716 717</b>	<b>203 957</b>	<b>-834 115</b>	<b>-160 486</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-160 486	160 486
Avsättning till underhållsfond			460 000	-460 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-663 957	663 957	
Årets upplåtelser balkong	130 000				
Årets resultat					-533 512
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 105 556</b>	<b>716 717</b>	<b>-</b>	<b>-790 644</b>	<b>-533 512</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-994 601
Årets resultat före fondförändring	-533 512
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-460 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	663 957
Summa över/underskott	-1 324 156

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 324 156**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## 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>			
Årsavgifter och hyror	2	1 383 267	1 484 844
Övriga rörelseintäkter	3	92 986	41 695
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 476 253</b>	<b>1 526 539</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 644 407	-1 326 706
Övriga externa kostnader	7	-83 808	-80 277
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-244 632	-244 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 972 847</b>	<b>-1 651 615</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-496 594</b>	<b>-125 076</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 473	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 391	-35 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 918</b>	<b>-35 410</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-533 512</b>	<b>-160 486</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-533 512</b>	<b>-160 486</b>



## Balansräkning

*Belopp i kr*

*Not*

*2020-12-31*

*2019-12-31*

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

14 693 767

14 938 399

Inventarier, maskiner och installationer

10

-

-

Summa materiella anläggningstillgångar

14 693 767

14 938 399

**Summa anläggningstillgångar**

14 693 767

14 938 399

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

-

52 998

Övriga fordringar

7 865

7 865

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

55 158

55 805

Summa kortfristiga fordringar

63 023

116 668

**Kassa och bank**

12

483 290

469 053

**Summa omsättningstillgångar**

546 313

585 721

**SUMMA TILLGÅNGAR**

15 240 080

15 524 120

## 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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 105 556	10 975 556
Uppskrivningsfond		716 717	716 717
Underhållsfond		-	203 957
Summa bundet eget kapital		11 822 273	11 896 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-790 644	-834 115
Årets resultat		-533 512	-160 486
Summa fritt eget kapital		-1 324 156	-994 601
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 498 117</b>	<b>10 901 629</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 250 000	4 280 000
Leverantörsskulder		195 925	60 190
Skatteskulder		11 812	7 885
Övriga skulder		146 523	146 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 703	127 893
Summa kortfristiga skulder		4 741 963	4 622 491
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 240 080</b>	<b>15 524 120</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-496 594	-125 076
Avskrivningar	244 632	244 632
	<b>-251 962</b>	<b>119 556</b>
Erhållen ränta	3 473	33
Erlagd ränta	-40 391	-35 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-288 880</b>	<b>84 146</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	53 645	-60 181
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	149 472	-683 294
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-85 763</b>	<b>-659 329</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelse	130 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>130 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-30 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>14 237</b>	<b>-779 329</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>469 053</b>	<b>1 248 382</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>483 290</b>	<b>469 053</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 60 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	872 844	872 844
Hyror lokaler	510 423	612 000
<b>Summa</b>	<b>1 383 267</b>	<b>1 484 844</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	28 512	28 506
Överlåtelseavgifter	2 346	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 266	-
Övriga intäkter	53 862	3 501
Försäkringsersättningar	-	7 387
<b>Summa</b>	<b>92 986</b>	<b>41 695</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	34 631
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 013	2 151
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	7 236
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 926	15 006
VA & sanitet, installationer	38 127	3 288
Värme, installationer	9 297	21 341
Ventilation, installationer	26 214	6 896
El, installationer	8 285	-
Vattenskador	3 550	-
Klottersanering	-	2 021
<b>Summa</b>	<b>97 413</b>	<b>92 569</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	31 169	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	124 776	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	197 186
Värme, installationer	487 869	44 000
Ventilation, installationer	-	107 500
El, installationer	46 705	-
<b>Summa</b>	<b>690 519</b>	<b>348 686</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	59 948	58 804
Fastighetsförvaltning	117 021	150 980
Städning	78 188	84 375
Besiktningkostnader	19 363	12 450
Serviceavtal	7 800	7 633
Förbrukningsmaterial	25 236	27 218
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 775	5 963
El	29 984	33 179
Uppvärmning	295 158	310 747
Vatten och avlopp	53 735	39 357
Avfallshantering	66 934	58 872
Försäkringar	25 522	24 545
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 264
Kabel-TV	19 231	18 806
Bredband	52 581	51 260
<b>Summa</b>	<b>856 475</b>	<b>885 451</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 510	-
Kostnader för transportmedel	149	-
Kontorsmateriel och trycksaker	99	-
Tele och post	1 265	1 265
Förvaltningskostnader	62 736	63 339
Bankkostnader	864	739
Övriga externa tjänster	-	8 250
Övriga externa kostnader	5 185	6 684
<b>Summa</b>	<b>83 808</b>	<b>80 277</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	244 632	244 632
<b>Summa</b>	<b>244 632</b>	<b>244 632</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 479 604	14 479 604
-Mark	4 174 600	4 174 600
	<u>18 654 204</u>	18 654 204
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>18 654 204</b>	<b>18 654 204</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 715 805	-3 471 173
	-3 715 805	-3 471 173
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-244 632	-244 632
	-244 632	-244 632
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 960 437</b>	<b>-3 715 805</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 693 767</b>	<b>14 938 399</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 519 167	10 763 799
Mark	4 174 600	4 174 600
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	2 851 000	2 851 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>60 851 000</b>	<b>60 851 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 851 000</i>	<i>21 851 000</i>

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	29 555	29 555
	29 555	29 555
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>29 555</b>	<b>29 555</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 555	-29 555
	-29 555	-29 555
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-29 555</b>	<b>-29 555</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	55 158	55 805
<b>Summa</b>	<b>55 158</b>	<b>55 805</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	480	654
Transaktionskonto Handelsbanken	482 810	468 399
<b>Summa</b>	<b>483 290</b>	<b>469 053</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 250 000	4 280 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 250 000</b>	<b>4 280 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	4 250 000	4 280 000
<b>Summa</b>	<b>4 250 000</b>	<b>4 280 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,74 %	Rörligt	2 200 000		-	2 200 000
Swedbank	0,74 %	Rörligt	2 080 000		30 000	2 050 000
<b>Summa</b>			<b>4 280 000</b>		<b>30 000</b>	<b>4 250 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 883	3 551
Förutbetalda intäkter	43 546	40 112
Upplupna driftskostnader	91 274	84 230
<b>Summa</b>	<b>137 703</b>	<b>127 893</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 285 000	5 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 285 000</b>	<b>5 285 000</b>



## Underskrifter

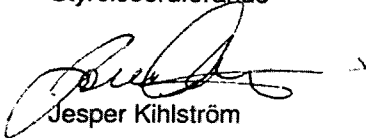
Stockholm, 2021-03-25



Michael Osman  
Styrelseordförande



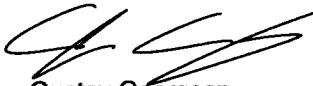
Susanne Krueger



Jesper Kihlström



Hanna Hallonsten



Gustav Georgson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05



Birgitta Jeansson-Kock  
Föreningsrevisor



## Brf Härolden 38

Till årsmötet i

Bostadsrättsföreningen I Härolden 38  
Organisations nr 716420-0680

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Bostadsrättsföreningen Härolden 38. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

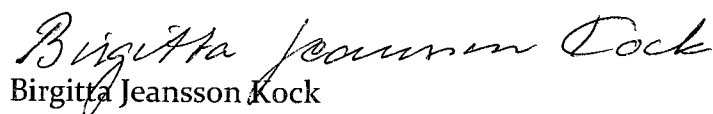
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-26

  
Birgitta Jeansson Kock



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

