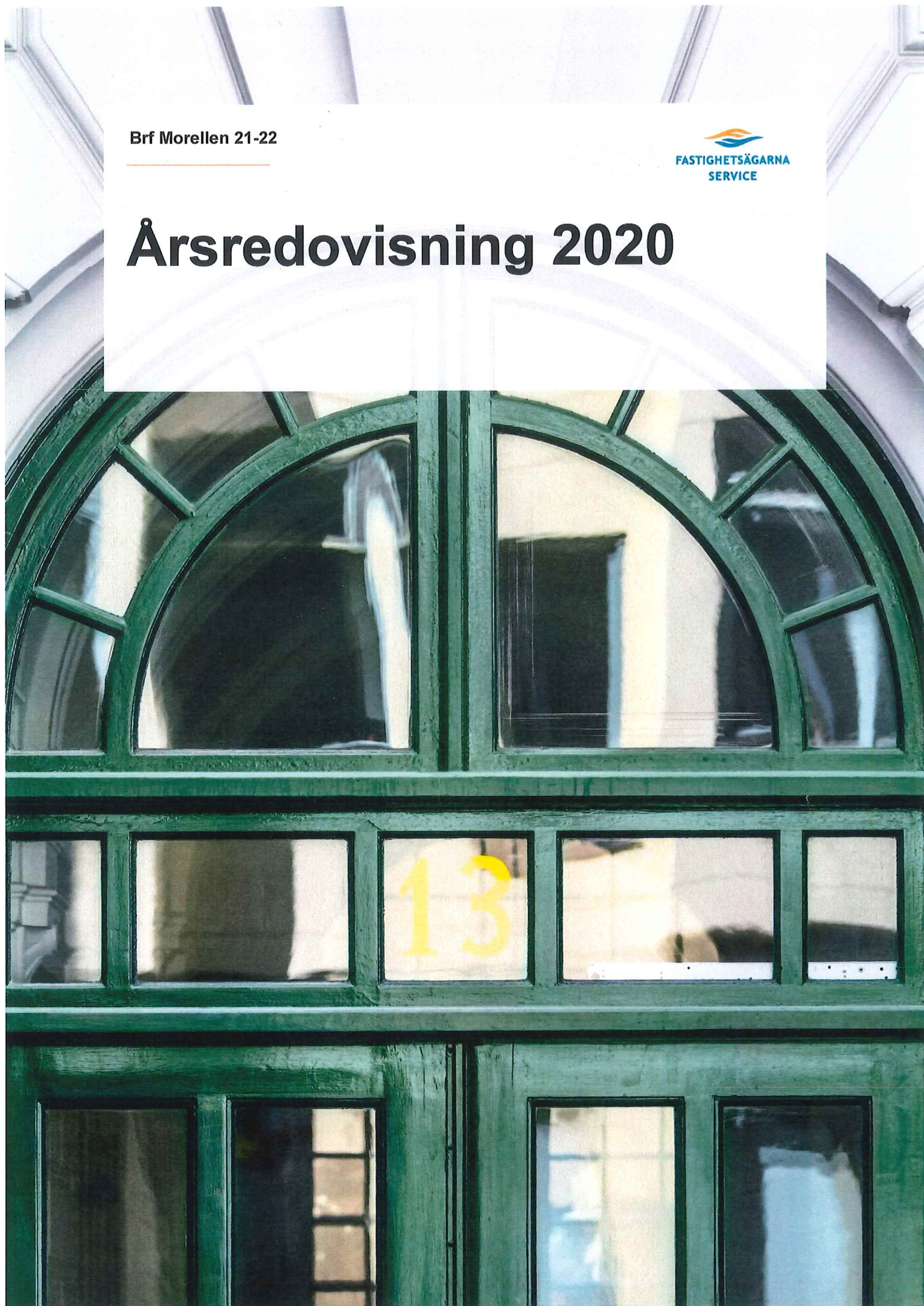


Brf Morellen 21-22



Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Morellen 21-22
769604-3483

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Morellen 21-22 (769604-3483) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 22 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gambrinusgatan 3. Morellträdet 22 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Morellträdet 21 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hantverkargatan 50. Morellträdet 21 byggdes år 1931. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	2 703
5	Lägenheter, hyresrätt	283
8	Lokaler, hyresrätt	420
9	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-27. På stämman deltog 28 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Dennis Kopsch	Ledamot
Torbjörn Bergsten	Ledamot
Johan Lundahl	Ledamot
Julie Bonde	Ledamot
Leif Alama	Ordförande
Mats Almlöv	Ledamot, sekreterare
Stefan Dahlström	Ledamot
Petter Jurdell	Suppleant
Sebastian Pörn	Suppleant
Dick Sahlen	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dick Sahlen, Johan Lundahl, Leif Alama, Petter Jurdell, Stefan Dahlström och Julie Bonde (avgår pga avflyttning)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Matthias Vidh från BakerTilly

Valberedningen har utgjorts av Jonas Lindman och Marie Ericsson

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019–2020	Byte av radiatorventiler i alla lägenheter
2019–2020	Upphandling av fastighetsskötsel för 2020
2019–	Byte av stamventiler
2019–	Renovering av hiss på Gambrinusgatan
2019–	OVK
2018–	Bokningssystem via hemsidan för tvättstugan
2018–	Stamspolning
2018–	OVK för Båret, SkoFix och Prime Burger
2018–	Luftsluss till Prime Burger
2018–	Installation av LED-belysning i garaget
2017–	Renovering av trapphus och installation av säkerhetsdörrar i alla lägenheter
2017–	Bredbandsfiber indraget i alla lägenheter
2017–	Installation av porttelefoner
2016–	Renovering av hiss Hantverkargatan
2016–	Utbyte av två tvättmaskiner och torktumlare
2016–	Utökade cykelrum
2015–	Uppdelning av lokal till kontor och separat butik
2015–	Ommålning av fönster mot gatan
2014–	Utökade cykelrum
2013–	Utbyte av ventilationsfläkten på Gambrinusgatan
2013–	Nytt låssystem
2013–	Nya tätskikt av kungsbalkongerna mot gården
2013–	Renovering av fasaden mot gården samt målning av fönster
2013–	Montering av balkonger mot gården
2012–	Värmekabel för stuprör och takfot
2012–	Målning av yttertak
2012–	Installation av ny värmecentral
2010–	Föreningen köper fastigheterna
1988–	Total ombyggnad av fastigheterna inklusive samtliga installationer

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 3 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 52.

9

Avtal

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsen samt av Fastighetsägarna

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens 2020 har liksom stora delar av övriga samhället varit påverkat av den fortfarande pågående pandemin. Styrelsen har undvikit att träffat fysiskt och möten har hållit digitalt, vilket har fungerat väl. Föreningens stämma på våren 2020 var fysisk men hölls utomhus på föreningens gård under maj månad. Föreningen har också inom ramen för beslutade statliga stöd för hyresgäster gett hyresrabatter till två lokalhyresgäster och ansökt och tagit emot stöd för dessa.

I korthet har de viktigaste åtgärderna eller händelserna varit dessa:

- Ny tvättmaskin och nytt torkskåp
- Ny teknisk förvaltning
- Hyresrabatter till lokalgäster, Primeburger, Skofix

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	2 874	2 900	2 874	2 843
Resultat efter finansiella poster	-43	-66	335	112
Soliditet, %	84	84	83	82

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	72 720 484	12 865 422	2 404 208	-2 813 330	-65 633	85 111 152

*Resultatdisposition
enligt föreningsstämma:*

Förändring av fond för yttre underhåll			-231 760	231 760		
Balanseras i ny räkning				-65 633	65 633	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-42 807	-42 807
Belopp vid årets utgång	72 720 484	12 865 422	2 172 448	-2 647 203	-42 807	85 068 345

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-2 647 202
Årets resultat	-42 807
Totalt	-2 690 009
Avsättning till yttre fond	404 940
Uttag ur yttre fond	-329 845
Balanseras i ny räkning	-2 765 104
Summa	-2 690 009

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

9

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 874 282	2 900 036
Summa rörelseintäkter		2 874 282	2 900 036
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 801 979	-1 809 618
Övriga externa kostnader	4	-51 582	-97 397
Personalkostnader och arvoden	5	-33 512	-33 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 324	-903 196
Summa rörelsekostnader		-2 805 397	-2 843 723
Rörelseresultat		68 885	56 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 162	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 854	-122 138
Summa finansiella poster		-111 692	-121 945
Resultat efter finansiella poster		-42 807	-65 632
Resultat före skatt		-42 807	-65 632
Årets resultat		-42 807	-65 633

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 458 850	99 335 030
Inventarier, maskiner och installationer	7	530 455	572 599
Summa materiella anläggningstillgångar		98 989 305	99 907 629
Summa anläggningstillgångar		98 989 305	99 907 629
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 043	7 671
Övriga fordringar	8	48 168	25 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 077	8 789
Summa kortfristiga fordringar		74 288	41 788
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 806 737	2 001 457
Summa kassa och bank		2 806 737	2 001 457
Summa omsättningstillgångar		2 881 025	2 043 245
SUMMA TILLGÅNGAR		101 870 330	101 950 874

9

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		85 585 906	85 585 906
Fond för yttre underhåll		2 172 448	2 404 208
Summa bundet eget kapital		87 758 354	87 990 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 647 202	-2 813 330
Årets resultat		-42 807	-65 633
Summa fritt eget kapital		-2 690 009	-2 878 963
Summa eget kapital		85 068 345	85 111 151
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	16 284 000
Summa långfristiga skulder		-	16 284 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		16 284 000	-
Leverantörsskulder		73 690	162 669
Övriga skulder		133 598	138 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 697	254 595
Summa kortfristiga skulder		16 801 985	555 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 870 330	101 950 874

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	1-5,71	(1-5,71)
Ombyggnad	3,33-10	(3,33-10)
Inventarier	5	(5)

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.

d

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 267 974	1 267 974
Hysesintäkter bostäder	410 470	400 292
Hysesintäkter lokaler	1 179 257	1 218 788
Överlåtelseavgifter	3 528	9 248
Pantsättningsavgifter	1 876	3 720
Övriga intäkter	11 177	14
	2 874 282	2 900 036

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	89 253	207 311
Städning	69 525	68 240
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 998	58 920
Trädgårdsskötsel	4 770	652
Sotning	2 472	
Reparationer	238 230	167 021
El	76 323	99 618
Uppvärmning	474 506	494 850
Vatten	71 953	68 950
Sophämtning	60 401	28 376
Försäkringspremie	30 312	58 885
Fastighetsavgift bostäder	62 876	60 588
Fastighetsskatt lokaler	121 800	121 800
Övriga fastighetskostnader	8 633	3 244
Kabel-tv/Bredband/IT	58 961	67 397
Övr driftkostnader	79 671	91 751
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	789	11 471
Panter och överlåtelser	4 139	11 160
Övriga externa tjänster	4 522	6 610
	1 472 134	1 626 844
Underhåll		
Övrigt	329 845	182 774
	1 801 979	1 809 618
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 801 979	1 809 618

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 809	4 023
Revisionarvode	32 942	31 980
Styrelse-och föreningsomkostnader	4 939	11 671
Övr administratioskostnader	9 892	49 723
Summa	51 582	97 397

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	25 500	25 500
Sociala kostnader	8 012	8 012
	<u>33 512</u>	<u>33 512</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 722 735	56 268 810
-Ombyggnad	3 424 419	3 424 418
-Mark	46 038 118	46 038 118
	<u>106 185 272</u>	<u>105 731 346</u>
Årets nyanskaffning		
-Hiss		453 925
		<u>453 925</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 850 242	-5 989 190
-Årets avskrivning enligt plan	-876 180	-861 052
	<u>-7 726 422</u>	<u>-6 850 242</u>
Redovisat värde vid årets slut	98 458 850	99 335 029
Taxeringsvärde		
Byggnader	48 135 000	48 135 000
Mark	86 845 000	86 845 000
	<u>134 980 000</u>	<u>134 980 000</u>
Bostäder	122 800 000	122 800 000
Lokaler	12 180 000	12 180 000
	<u>134 980 000</u>	<u>134 980 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	740 796	740 796
Vid årets slut	<u>740 796</u>	<u>740 796</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 197	-126 053
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-42 144	-42 144
Vid årets slut	<u>-210 341</u>	<u>-168 197</u>
Redovisat värde vid årets slut	530 455	572 599

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	42 621	17 493
Skattefodran	5 547	7 835
	48 168	25 328

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	15 843	15 796
Bank	2 790 894	1 985 661
Summa	2 806 737	2 001 457

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB 2021-03-22		0,45	14 000 000		14 000 000
Nordea Hypotek AB 2021-12-16		0,45	2 284 000		2 284 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 000 000		
			-2 284 000		
			-		16 284 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

9

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

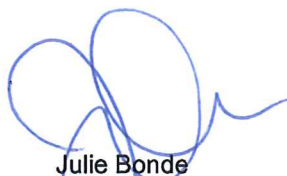
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03 - 24



Stefan Dahlström



Julie Bonde



Mats Almlöv



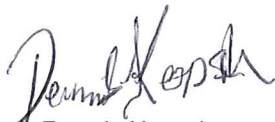
Johan Lundahl



Leif Alama



Torbjörn Bergsten



Dennis Kopsch

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 03 - 26.



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Morellen 21-22

Org.nr 769604-3483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Morellen 21-22 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.
- 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 Brf Morellen 21-22 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

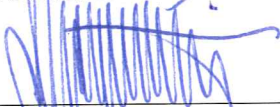
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sollentuna den 26 mars 2021



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



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 driftkostnader, 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.