

Brf Stenbrottet 10



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

Brf Stenbrottet 10

702002-8788

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Brf Stenbrottet 10
702002-8788

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 (702002-8788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fastighet: Stenbrottet 10

Information om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stenbrottet 10 i Stockholms kommun omfattande adressen Inedalsgatan 5. Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 byggdes år 1972. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 66 st medlemslägenheter på totalt 3.402 kvm varav 1 st har överlåtits under året.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad under perioden 2020-01-01 – 2020-12-31 hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar f.n. bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

De allmänna ytorna i fastigheten besiktigas löpande av styrelsen samt av fastighetsskötaren. Genom löpande underhåll samt åtgärder av fel och brister hålls fastigheten i gott skick.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler, förråd, garageplan och 32 st garageplatser plus 3 st motorcykelplatser till medlemmarna samt antennplatser på fasaden till Telia.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter*

Butik	250 kvm	Arken Zoo
Kontor och butik	118 kvm	Trade & Express Sweden AB
Butik	819 kvm	Sakta Säkerhetsbutiken AB
Garage	907 kvm	Stockholms Stads Parkering
Kontor	117 kvm	Frisk och Fri (tidigare Bulimi Anorexi Föreningen)
Övrigt	4 kvm	Telia Sonera Mobile Network

*I ovanstående inbegriper inte ett garageplan på ca 907 kvm, som upplåtits till medlemmar i Brf Stenbrottet 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Ny torktumlare har installerats.
- Frånluftsmotorn som betjänar ventilationen mot Fleminggatan blev utbytt p.g.a motorproblem.
- Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för lokaler och garage.
- RISE Institutes of Sweden AB har fått i uppdrag att projektleda fasadrenoveringen.
- Betongrenovering av uppfarten från garaget har gjorts.
- Uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
- Borttagning av lösa betongbitar från fasaden har gjorts.
- Belysningen i garagedfarten har reparerats.
- Två av våra lokalhyresgäster har fått nedsatt hyra delvis med hjälp av statliga medel.

Planerade underhållsarbeten:

- Stamspolning år 2021.
- Ytterligare fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter år 2021.
- Fortsatt kartläggning av renoveringsbehovet av fastigheten år 2021.
- Renovering av loftgångar, fasad och fönster. Preliminärt år 2022.
- Översyn av lägenhetsdörrar. Preliminärt år 2022.
- Miljöanpassad sophämtning. Preliminärt år 2023.
- Översyn av elsystemet. Preliminärt år 2024.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2011	- Avslutande av stamrenovering.
2012	- Energibesiktning. - Renovering och uppfräschning av innergården och dess växter. - OVK-besiktning, åtgärdande av brister och gällande ventilation och ventilationskanaler tillhörande lägenheterna i huset.
2013	- Bredbandsinstallation har gjorts. - Vi har erhållit godkänd OVK för garage och lokaler.
2014	- Ommålning av trapphuset.
2015	- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
2016	- Stamspolning har genomförts. - Nyckellöst inpasseringssystem har införts. - Ny hemsida på internet för Brf Stenbrottet 10 har införts. - Nytt bokningssystem till tvättstugan har införts. - Översyn av brandskyddet i fastigheten och inköp av brandsläckare.
2017	- Nytt avtal med Stockholms Stadsnät har tecknats. - Uppdatering av hemsidan har gjorts. - Stadgarna omarbetades och godkändes på extrastämman i oktober. - Godkänd OVK-besiktning av lokaler och garage.

B HV

- 2018
- Fortsatt uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
 - Radonmätning utfördes i lägenheterna med godkänt resultat.
 - Kartläggning av renoveringsbehov av loftgångar, fasad, balkonger och fönster.
 - Nyckelfritt inpasseringssystem till cykel- och grovsoprum har installerats.
 - OVK-besiktning för lägenheterna gjordes.
 - Fläktarna i garaget har renoverats.
 - Cirkulationspump på källarplan K1 är utbytt.
- 2019
- Besiktning av balkonger och fönster har gjorts.
 - Byte av styrutrustning på fläktarna i garaget på plan K2 har gjorts.
 - Ny vattenmätare har installerats i garaget på plan K1.
 - Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för samtliga lägenheter.
 - Nytt elavtal med Nordic Green gällande i fyra år har gjorts.
 - En ny tvättmaskin har installerats.
- 2020
- Ny torktumlare har installerats
 - Frånluftsmotorn som betjänar ventilationen mot Fleminggatan blev utbytt p.g.a. motorproblem.
 - Brf Stenbrottet 10 har fått godkänd OVK för lokaler och garage.
 - RISE Institutes of Sweden AB har fått i uppdrag att projektleda fasadrenoveringen.
 - Betongrenovering av uppfarten från garaget har gjorts.
 - Uppfräschning av innergården och dess växter har gjorts.
 - Borttagning av lösa betongbitar från fasaden har gjorts.
 - Belysningen i garagedriften har reparerats.
 - Två av våra lokalhyresgäster har fått nedsatt hyra delvis med hjälp av statliga medel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 11 juni 2020. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 208.200 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS Fastighetservice AB.

Brf Stenbrottet 10
702002-8788

Styrelse och revisorer

Från perioden 2020-01-01 till 2020-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	Ordförande
Lena Rasmusson-Hellström	Kassör
Josefa Schmid	Sekreterare
Birgitta Meuller-Olsson	Ledamot
Anund Palmqvist	Ledamot
Ruges Aldur	Suppleant
Anders Schaefer	Suppleant
Anette Wallin	Suppleant

Från perioden 2020-06-11 till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	Ordförande
Lena Rasmusson-Hellström	Kassör
Anette Wallin	Sekreterare
Birgitta Meuller-Olsson	Ledamot
Anund Palmqvist	Ledamot
Ruges Aldur	Suppleant
Anders Schaefer	Suppleant
Susanne Solgrim	Suppleant

Från perioden 2020-01-01 till 2020-06-11:

Revisor har varit Per Engzell (Engzells revisionsbyrå AB), internrevisor Håkan Nylander samt Agneta Rönn och Maria Brauer som revisorssuppleanter.

Från perioden 2020-06-11 till 2020-12-31:

Revisor har varit Per Engzell (Engzells Revisionsbyrå AB), internrevisor Håkan Nylander samt Agneta Rönn och Maria Brauer som revisorssuppleanter.

Under perioden från 2020-01-01 till 2020-06-11 har valberedningen utgjorts av:

Julia Vezic, Maria Brauer och Gunilla Eriksson

Under perioden från 2020-06-11 till 2020-12-31 har valberedningen utgjorts av:

Josefa Schmid, Maria Brauer och Gunilla Eriksson

Samtliga förtroendevalda väljs på ett år.

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Medlemmar som gemensamt äger en bostadsrätt i föreningen får inte väljas att sitta i styrelsen samtidigt.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 167 800 000 kr varav 107 600 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 137 000 000 kr samt lokaler 30 800 000 kr.

Under året har avskrivningar på byggnad gjorts med 274 524 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet under 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Budget för år 2021

Budgeten visar inga planer av en avgiftsförändring under 2021.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	206	206	206	206	206
Lån/kvm bostadsrättsyta	293	293	1 019	1 019	1 190
Elkostnad/kvm totalyta	52	54	49	50	47
Värmekostnad/kvm totalyta	90	93	91	91	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	10	9	10	9

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3934*	4 090*	4 003*	3 960*	3 901*
Rörelseresultat	1010*	865*	907*	1 002*	1 012*
Resultat efter finansiella poster	1 013	820	867	948	949
Balansomslutning	24 424	23 417	24 896	23 913	23 718
Fond för yttre underhåll	4 728	4 460	4 348	3 991	3 635
Soliditet %	90,6	90,1	81,5	81,3	77,9

*Fr.o.m. 2016 ingår inte utdelningen från Brandkontoret i dessa poster.

MV
B

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 100 000	0	4 460 549	7 727 937	819 534	21 108 020
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Förändring av fond för yttre underhåll			267 130	- 267 130		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				819 534	-819 534	
Årets resultat					1 013 052	1 013 052
Belopp vid årets utgång	8 100 000	0	4 727 679	8 280 341	1 013 052	22 121 072

Förslag till vinstdeposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Förslag till överföring av fond/medel för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar.

Till förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	8 280 341
Årets resultat	<u>1 013 052</u>
Summa	9 293 393

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering yttre fond enligt stadgar	503 400
Uttag ur yttre fond	0
Balanserad i ny räkning	<u>8 789 993</u>
Summa	9 293 393

Föreningens resultat och räkning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

MV

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 934 236	4 082 929
Övriga rörelseintäkter		-	6 667
Summa rörelseintäkter		<u>3 934 236</u>	<u>4 089 596</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 316 820	-2 616 754
Övriga externa kostnader	4	-37 570	-48 953
Personalkostnader och arvoden	5	-232 603	-225 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 611	-333 059
Summa rörelsekostnader		<u>-2 923 604</u>	<u>-3 224 278</u>
Rörelseresultat		<u>1 010 632</u>	<u>865 318</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 792	14 793
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		828	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 200	-60 623
Summa finansiella poster		<u>2 420</u>	<u>-45 784</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 013 052</u>	<u>819 534</u>
Resultat före skatt		<u>1 013 052</u>	<u>819 534</u>
Årets resultat		<u>1 013 052</u>	<u>819 534</u>

HV 19

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	21 393 183	21 667 707
Inventarier, maskiner och installationer	7	194 924	220 123
Pågående nyanläggningar Fasader		415 700	268 649
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 003 807</u>	<u>22 156 479</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 003 807</u>	<u>22 156 479</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		59 722	1 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 282	140 125
Summa kortfristiga fordringar		<u>207 004</u>	<u>141 990</u>
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		<u>2 213 811</u>	<u>1 124 046</u>
Summa kassa och bank		2 213 811	1 124 046
Summa omsättningstillgångar		<u>2 420 815</u>	<u>1 266 036</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 424 622</u>	<u>23 422 515</u>

HV 13

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		8 100 000	8 100 000
Fond för yttre underhåll		4 727 679	4 460 549
Summa bundet eget kapital		12 827 679	12 560 549
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 280 341	7 727 937
Årets resultat		1 013 052	819 534
Summa fritt eget kapital		9 293 393	8 547 471
Summa eget kapital		22 121 072	21 108 020
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	1 000 000
Summa långfristiga skulder		-	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 000 000	-
Leverantörsskulder		260 064	291 664
Skatteskulder		146 162	86 273
Övriga skulder		184 562	195 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		712 762	740 561
Summa kortfristiga skulder		2 303 550	1 314 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 424 622	23 422 515

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)
Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år))
Markanläggning	2%	(2%)
Anslutningsavgifter	10%	(10%)
Byggnadsinventarier	5%	(5%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

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.

B HV

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	702 480	701 443
Hyror	3 217 229	3 367 203
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 600	8 598
Avgift för andrahandsuthyrning	11 927	5 685
	<u>3 934 236</u>	<u>4 082 929</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	77 091	91 916
Städning	64 665	58 342
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 013	11 370
Trädgårdsskötsel	21 408	14 738
Reparationer	133 505	199 312
El	341 110	357 035
Uppvärmning	588 396	607 539
Vatten	67 955	64 033
Sophämtning	69 663	69 147
Försäkringspremie	91 954	83 982
Fastighetsavgift bostäder	94 314	90 882
Fastighetsskatt lokaler	308 000	308 000
Driftskostnader garage	50 000	54 699
Övriga fastighetskostnader	46 189	61 528
Kabel-tv/Bredband/IT	175 276	174 897
Förvaltningsarvode ekonomi	103 874	101 544
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 534
Panter och överlåtelse	4 730	5 813
Juridiska åtgärder	45 102	-
Övriga externa tjänster	17 575	20 173
	<u>2 316 820</u>	<u>2 380 484</u>

Underhåll

Ventilation	-	104 850
Balkonger	-	131 420
	<u>-</u>	<u>236 270</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 316 820</u>	<u>2 616 754</u>
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	14 563	16 788
Besiktningkostnader	4 008	13 165
Revisionsarvode	18 999	19 000
Summa	<u>37 570</u>	<u>48 953</u>

HN

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	189 200	186 000
Sociala kostnader	43 403	39 512
	<u>232 603</u>	<u>225 512</u>

Föreningen har i likhet med föregående år ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 872 400	9 872 400
-Mark	1 734 600	1 734 600
-Ombyggnad	16 504 642	16 504 642
-Markanläggning	171 365	171 365
-Byggnadsinventarier	146 336	146 336
	<u>28 429 343</u>	<u>28 429 343</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 761 636	-6 487 112
-Årets avskrivning enligt plan	-274 524	-274 524
	<u>-7 036 160</u>	<u>-6 761 636</u>
Redovisat värde vid årets slut	21 393 183	21 667 707
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 200 000	60 200 000
Mark	107 600 000	107 600 000
	<u>167 800 000</u>	<u>167 800 000</u>
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	30 800 000	30 800 000
	<u>167 800 000</u>	<u>167 800 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	371 527	327 277
-Nyttillkommet under året (torktumlare)	36 888	44 250
-Inventarier	34 375	34 375
-Installationer	458 291	458 291
	<u>901 081</u>	<u>864 193</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-644 070	-585 535
-Årets avskrivning enligt plan	-62 087	-58 535
	<u>-706 157</u>	<u>-644 070</u>
Redovisat värde vid årets slut	194 924	220 123

M
MV

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken checkkonto	14 917	13 224
Handelsbanken e-kapitalkonto	25 163	25 163
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 173 731	1 085 659
Summa	2 213 811	1 124 046

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,27%	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000
Varav långfristig del			-	
Varav kortfristig del			1 000 000	
Kommande års vanlig amortering			-	

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 650 000	10 650 000
Summa ställda säkerheter	10 650 000	10 650 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Handwritten signature

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021 - 04-13

Jan Eriksson

Lena Rasmusson-Hellström

Anette Wallin

Birgitta Meuller-Olsson

Anund Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Håkan Nylander
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10, org.nr 702002-8788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbrottet 10 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.



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.