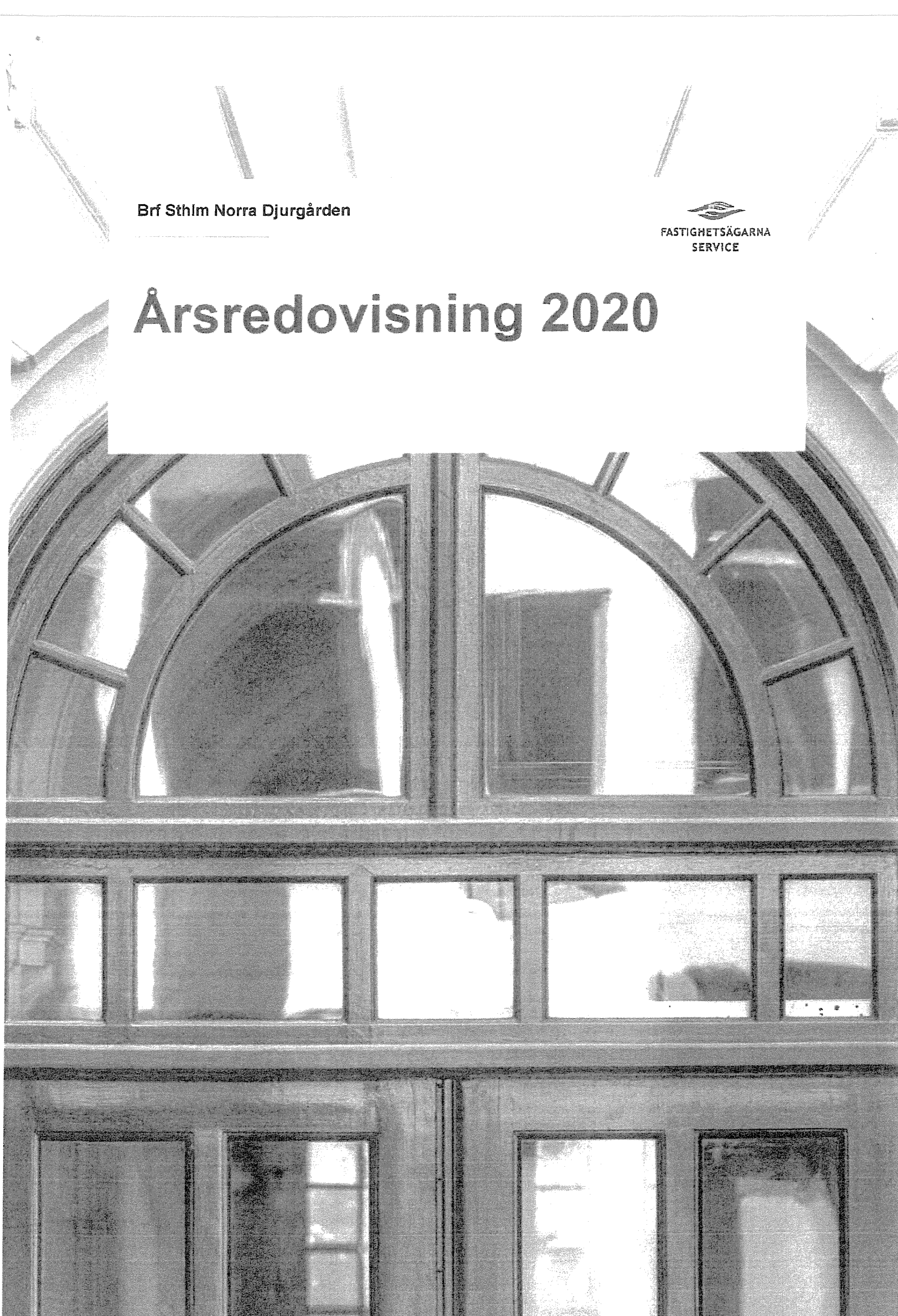


Brf Sthlm Norra Djurgården


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Sthlm Norra Djurgården 1:1
769605-5875

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stockholm Norra Djurgården 1:1 avger härmed sin redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsperioden 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsen har under året utgjorts av:

Lars Ågren	Ledamot/Ordförande
Helena Wahlström	Ledamot/Kassör
Leif Klasson	Ledamot
Evelina Bellmark	Suppleant

På grund av pandemin har styrelsens ledamöter inte haft några fysiska möten under räkenskapsåret utan istället haft kontinuerlig och täta kontakter via e-post.

Revisor

Auktoriserad revisor Johan Engdal, Sonora Revison AB.

Föreningen

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening – dvs ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen - äger fastigheten Demonstrationen 2. Fastigheten är inte upplåten med tomträtt. På fastigheten finns ett flerbostadshus som byggdes 1932 och totalrenoverades 1996. Till fastigheten hör även en lokal som hyrs ut till bilverkstaden Speedy.

Antalet medlemmar per den 31 december 2020 uppgick till 52 personer.

Föreningen upplåter totalt 35 lägenheter med en sammanlagd yta om 1477 kvm med bostadsrätt, en lägenhet om 79 kvm med hyresrätt samt en lokal om 385 kvm med hyresrätt.

Organisationen Fastighetsägarna sköter sedan ett par år administrationen av överlåtelse och pantsättningar av bostadsrättslägenheter. Samtliga nya bostadsrättsförvärvare har godkänts som medlemmar i föreningen.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen sköts av RJ Förvaltning AB.

Övrigt 2020 + 2021

Föreningen genom styrelsen har under 2020 ingått avtal om byte av internetleverantör från Ownit till A3 och i samband härmed tecknat ett s.k. gruppabonnemang som omfattar samtliga lägenheter och lokalen. Avgiften för internet ingår numera i måndagsavgiften och varje lägenhet betalar sedan den 1 mars 2021, 90 kr i månaden för internet.

Avtalet med Comhem som leverantör av kabeltv har sagts upp. En antenn har monterats på taket och alla boende kan via denna få in kanal 1, 2 och TV4. Via Sappa kan boende på egen bekostnad ingå avtal om ytterligare kanaler/kanalpaket. Boxer finns också som ett möjligt alternativ.

Det har inte genomförts några större renoveringar under 2020 utan det som utförts kan betecknas som sedvanligt underhåll. Den tidigare aviserade inventeringen av källar- resp. vindsförråd är avslutad. Några uppföljande åtgärder har skett vg den nya ventilationsanläggningen hos lokalhyresgästen Speedy.

Under 2021 planeras några projekt. Efter akut läckage under vintern så behöver yttertaket på vår lokal lagas och sannolikt bytas helt. Offerter inhämtas under mars/april. Det är därmed ännu inte klart vad det kommer att kosta föreningen. Därutöver ska en källardörr bytas ut och hissen målas om. Offerter för dessa arbeten har inhämtats och accepterats och arbetena ska utföras under våren 2021.

Bostadshusets yttertak ska besiktigas.

Som tidigare aviserats planeras inför ett fönsterbyte till isolerfönster typ 3-glas i hela bostadsfastigheten. För att vi inte ska behöva ta upp ytterligare lån, ser vi till att förstärka kassan genom att spara det överskott vi får från lokalhyresgästens hyra och avstå från att amortera på föreningens lån.

I februari 2021 genomfördes en s.k. termografering av vår fastighet för att på bild kunna identifiera fastighetens energiläckage.

Under våren 2020 upphandlades ett nytt avtal med företaget Recycling Stockholm AB som sköter grovsopphanteringen. Det är blivit väsentligt mycket bättre sedan det nya företaget tog över hanteringen av soporna.

Från december 2020 fram till februari 2021 genomfördes en radonmätning i enlighet med Stockholms stads krav. Fastighetens värden var utan anmärkning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 630	1 503	1 585	1 579
Resultat efter fin. poster (tkr)	-128	-853	-380	-267
Soliditet (%)	66,7	67,2	67,5	67

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	29 644 272	2 381 967	1 570 851	-5 062 206	-852 806	27 682 078
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-320 898	320 898		
Balanseras i ny räkning				-852 806	852 806	
Årets resultat					-127 915	-127 915
Belopp vid årets utgång	29 644 272	2 381 967	1 249 953	-5 594 114	-127 915	27 554 163

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-5 594 114
Årets resultat	-127 915
Totalt	<u>-5 722 029</u>
Avsättning till yttre fond	221 685
Uttag ur yttre fond	-14 000
Balanseras i ny räkning	-5 929 714
Summa	<u>-5 722 029</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 629 501	1 502 625
Övriga rörelseintäkter	3	13 151	17 334
Summa rörelseintäkter		1 642 652	1 519 959
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 049 251	-1 616 114
Övriga externa kostnader	5	-17 114	-49 011
Personalkostnader och arvoden	6	-37 835	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 551	-548 556
Summa rörelsekostnader		-1 632 751	-2 226 823
Rörelseresultat		9 901	-706 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 869	-145 952
Summa finansiella poster		-137 816	-145 942
Resultat efter finansiella poster		-127 915	-852 806
Resultat före skatt		-127 915	-852 806
Skatter			
Årets resultat		-127 915	-852 806

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	7	40 273 261	40 798 596
Inventarier, maskiner och installationer	8	86 440	89 656
Summa materiella anläggningstillgångar		40 359 701	40 888 252
Summa anläggningstillgångar		40 359 701	40 888 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 219	-
Övriga fordringar		50 604	80 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 193	50 449
Summa kortfristiga fordringar		105 016	131 386
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		818 980	171 690
Summa kassa och bank		818 980	171 690
Summa omsättningstillgångar		923 996	303 076
SUMMA TILLGÅNGAR		41 283 697	41 191 328

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		32 026 239	32 026 239
Fond för yttre underhåll		1 249 953	1 570 851
Summa bundet eget kapital		33 276 192	33 597 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 594 114	-5 062 206
Årets resultat		-127 915	-852 806
Summa fritt eget kapital		-5 722 029	-5 915 012
Summa eget kapital		27 554 163	27 682 078
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 800 000	13 300 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	13 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	-
Leverantörsskulder		67 519	85 185
Skatteskulder		34 149	20 611
Övriga skulder		66 353	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 513	103 454
Summa kortfristiga skulder		3 929 534	209 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 283 697	41 191 328

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	(1,5%)
Ombyggnad	6%	(6%)
Maskiner	1,55%	(1,55%)

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	938 960	910 187
Hyror	690 526	592 432
Övriga hyresintäkter	15	6
	1 629 501	1 502 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 468	14 852
Övrigt	4 683	2 482
Summa	13 151	17 334

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	79 945	114 014
Städning	51 704	31 057
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 990	43 393
Trädgårdsskötsel	33 115	15 935
Snöröjning	10 000	14 457
Reparationer	37 888	55 773
El	45 442	48 826
Uppvärmning	298 225	266 738
Vatten	46 997	53 724
Sophämtning	105 875	87 298
Försäkringspremie	52 542	50 540
Fastighetsavgift bostäder	51 444	49 572
Fastighetskatt lokaler	68 950	68 950
Övriga fastighetskostnader	3 739	13 350
Kabel-tv/Bredband/IT	9 629	9 582
Förvaltningsarvode ekonomi	96 599	94 481
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 856	-
Juridiska åtgärder	2 400	30 786
Övriga externa tjänster (inkl panter och överlåtelser)	17 911	25 055
	1 035 251	1 073 531
Underhåll		
Ventilation	14 000	466 123
Fasader	-	76 460
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 049 251	1 616 114

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	-	32 500
Revisionarvode	17 114	16 511
Summa	17 114	49 011

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	30 000	10 000
Sociala kostnader	7 835	3 142
Summa	37 835	13 142

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 886 850	34 886 850
-Ombyggnad	367 117	367 117
-Mark	11 346 700	11 346 700
	<u>46 600 667</u>	<u>46 600 667</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 802 071	-5 256 731
-Årets avskrivning enligt plan	-525 335	-545 340
	<u>-6 327 406</u>	<u>-5 802 071</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 273 261	40 798 596
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 265 000	30 265 000
Mark	43 630 000	43 630 000
	<u>73 895 000</u>	<u>73 895 000</u>
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	6 895 000	6 895 000
	<u>73 895 000</u>	<u>73 895 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	207 356	207 356
	207 356	207 356
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-117 700	-114 478
-Årets avskrivning enligt plan	-3 216	-3 222
	-120 916	-117 700
Redovisat värde vid årets slut	86 440	89 656

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Avräkningskonto Fastighetsägarna	818 980	171 690
Summa	818 980	171 690

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB *96	2023-04-28	0,88%	3 500 000	-	3 500 000
SEB *54	2022-07-28	0,72%	4 000 000	-	4 000 000
SEB *24	2023-09-28	0,64%	2 300 000	-	2 300 000
SEB *40	2021-08-28	0,75%	3 500 000	-	3 500 000
			13 300 000	-	13 300 000
Kortfristig del av lån			-3 500 000		
			9 800 000		13 300 000

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>	23 279 025	23 279 025
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	23 279 025	23 279 025

Not 12 Eventualförpliktelser

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

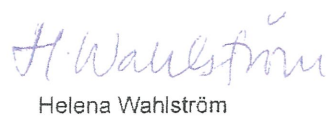
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-01-28


Lars Agten


Helena Wahlström


Leif Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-04


Johan Engdal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stockholm Norra Djurgården 1:1, org.nr 769605-5875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stockholm Norra Djurgården 1:1 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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

Sonora | Revision

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Stockholm Norra Djurgården 1:1 för år 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

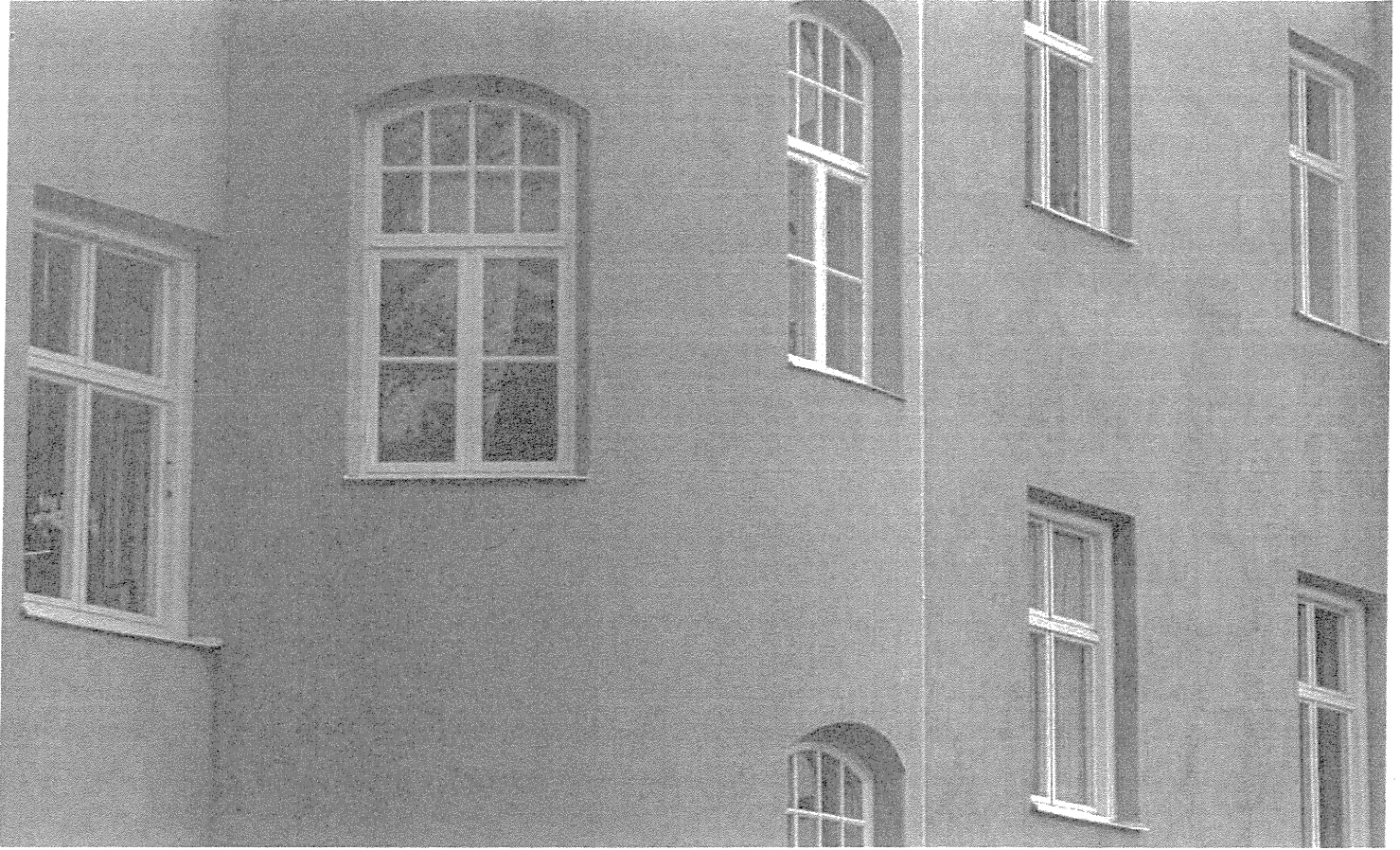
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 4 maj 2021

Johan Engdal
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-

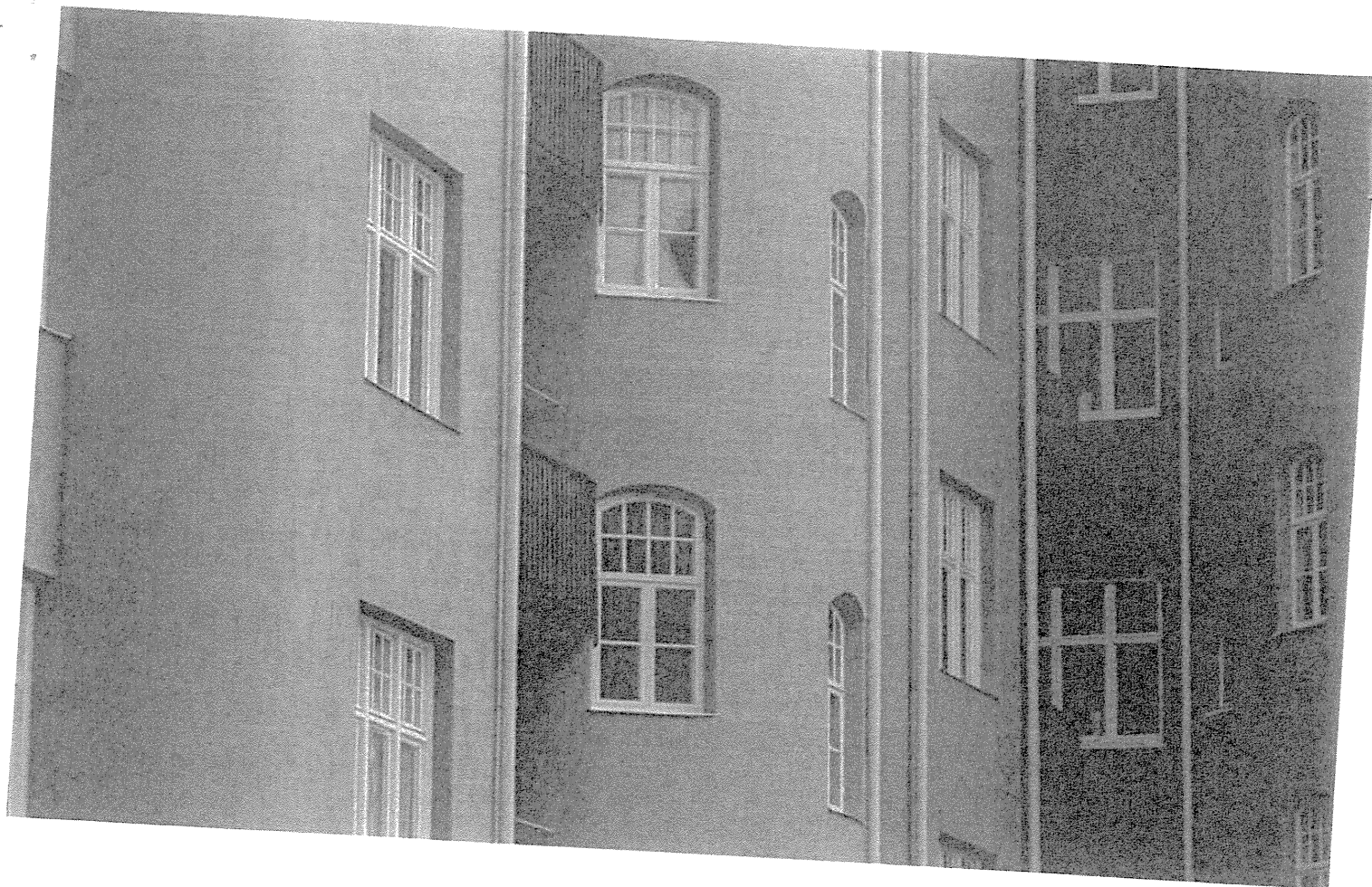
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *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.