

Brf Bjälken 7


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Bjälken 7

716420-2645

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

v
Ar. UBB By OF

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bjälken 7 (716420–2645) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till och med 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-05-24. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Bjälken 7, Lundagatan 39, Stockholm, av Ulf Ander den 15 juni 2001. Köpeskillingen var 17 174 000 kr. Detta är föreningens tjugonde räkenskapsår. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-16 hos Bolagsverket (f.d. Patent och registreringsverket). Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (skattemässigt en äkta bostadsrättsförening).

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarföreningen, som konsulteras av styrelsen i juridiska, ekonomiska och tekniska frågor.

Den 25 maj 2018 trädde EU:s nya dataskyddsförordning (GDPR) i kraft i alla EU:s medlemsländer. GDPR ersätter nationell lagstiftning på dataskyddsområdet, såsom Personuppgiftslagen (PUL) i Sverige. Enligt Fastighetsägarföreningen gäller för Brf. Bjälken 7 följande:

”Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning och pantregister samt avtal och handlingar för boendet såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.”

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bjälken 7 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett 5 våningars stenhus med inredd vind på Södermalm i Stockholm. Gatufastigheten är sammanbyggd med en 4 våningars gårdsflygel, även denna av sten. Våning 4 i gårdshus har etage med vindsrum. Fastigheten är uppförd 1903–1904. Total lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 1108 kvm, tomtarealen är 462 kvm. Marken är upplåten med äganderätt.

of CO MB AL. n

Samtliga lägenheter är bostadsrätter med storlek:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
1	3 R o k	75
2	2 R o k	66
4	4 R o k	87
4	3 R o k	83
2	2 R o k	58 resp 65
1	1 R o k	32
2	1 R o k	33

Fastigheten totalrenoverades av fastighetsägare Ulf Ander och färdigställdes 1989. Fastigheten, som var omodern då, moderniserades och man installerade centralvärme med fjärrvärme och varmvatten. Övriga stammar, kallvatten och avlopp förnyades. Bad/duschrum byggdes i lägenheterna. Elstigar och övrig el byttes. Hiss installerades 1989 och i maj 2001 installerades en ny lyftcylinder. Fönstren byttes till treglasfönster med ursprungligt utseende och vindsutrymmet inreddes till lägenheter. Även fasad och tak renoverades.

Ventilationen är med självdrag, men badrum och kök har separata ventilationskanaler varför det är godkänt med fläktar i anslutning till kanalerna.

I fastigheten finns fiber indraget sedan 2012 till samtliga lägenheter och gruppanslutning till Telenor (Bredbandsbolaget uppköpt) med bredband, tv och telefoni. Fastigheten har också kabel-tv med möjlighet till individuell anslutning till ComHem.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar, försäkring mot ohyra och TPF (trygghetspaket för flerfamiljshus) beståndsvårdsbesiktning av våtutrymmen vart tredje år. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg för medlemmar.

Föreningen äger en mindre andel i försäkringsbolaget Brandkontoret och har en mindre försäkring där. Detta har följt fastigheten under lång tid.

Taxeringsvärdet är 38 000 000 kr.

Avskrivningen på fastigheten motsvarar 0,5 % av anskaffningsvärdet.

Avsättning till yttre fond görs med lägst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

h
OF
UBB
OO

Styrelsen

Ordinarie årsstämma hölls 2020-05-25 på plats och på distans via Zoom med 11 röstberättigade medlemmar närvarande (varav 9 digitalt) och 4 röstberättigade medlemmar företrädde med fullmakt.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2020.

Ordinarie ledamöter:

Amanda Gyllenswärd	Ordförande (2 år)
Ullabritt Bodlund	Ledamot (1 år)
Cecilia Carlsson	Sekreterare (1 år)
Olle Folke	Kassör (1 år)

Suppleanter:

Lovisa von Heijne	Suppleant (2 år)
Petter Sandberg	Suppleant (2 år)

Styrelsens konstituerande möte hölls 2020-05-25.

Ledamöter i tur att avgå från styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Ullabritt Bodlund, Cecilia Carlsson och Olle Folke.

Föreningsfrågor

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 protokollförda sammanträden före årsstämman och 6 protokollförda sammanträden efter årsstämman.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Eva Stein, Allegretto Revision AB, revisorssuppleant har varit Karin Berggren.

Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är samtliga medlemslägenheter.
Vid årets slut hade föreningen 23 medlemmar.

Överlåtelse

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Valberedning

Valberedning har varit Kathlén Smith och Britta Eriksson.

Avtal

Föreningens avtal under året:
Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

UBB Ar. ~
EG OF

Fjärrvärmeanläggning med driftoptimering: Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
Lokalvård: Standby Service AB januari och från februari Smart Förvaltning Sverige AB
Hisskötsel: S:t Eriks Hiss AB.
Tvättstugesevice: Söder Kyl.
Värmekablar och snöskottningsavtal: Dimson AB.
Jouravtal för akuta händelser: Securitas.
Brandsäkerhet: Brandsäkra.

Föreningens långa fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp
Nordea Bank AB	0,980	3 mån	2 600 000
Nordea Bank AB	0,980	3 mån	2 300 000

Arvoden och löner

Under året har styrelsen arvoderats med 0,75 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fördela inom sig.

Avgift

Avgiften höjdes från 2020-01-01 med 5 %.

Ekonomi – flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Basfakta					
Bostadsrättsyta	1 108	1 108	1 108	1 108	1 108
Totalyta (schablon)	1 390	1 390	1 390	1 390	1 390
Värmekostnad	-161 419	-167 649	-167 420	-164 902	-165 922
Årsavgift	796 422	758 796	731 415	746 452	722 388
Lån	4 900 000	4 900 000	4 900 000	4 900 000	4 300 000
Vattenkostnad	-25 190	-22 588	-20 794	-25 225	-24 628
Kapitalkostnad	-55 401	-45 898	-30 757	-19 386	-21 342
Elkostnad	-41 070	-41 424	-41 142	-40 109	-41 883
Beräkande nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	685	660	674	652
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 422	4 422	4 422	4 422	3 881
Elkostnad/kvm totalyta	-30	-30	-30	-29	-30
Värmekostnad/kvm totalyta	-116	-121	-120	-119	-119
Vattenkostnad/kvm totalyta	-18	-16	-15	-18	-18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	-40	-33	-22	-14	-15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71	-11	52	-1 025	-72
Nettoomsättning (tkr)	858	809	731	748	725
Soliditet (%)	72,40%	72,70%	72,80%	71,30%	76,62%

AG. *OP* *OF*
UBB *w*

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll fram till 2050 har utarbetats och beslutats av styrelsen. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av yttrefondmedel. Fastighetsförbättringar som utförts fram till och med 2020 har färdigställts.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2016	Byte av undercentral för fjärrvärme.
2017	Byte av radiatorer i gårdshus.
2017	Omläggning av plåt på gathusets tak mot söder och övrig takyta målades.
2019	Hissen - byte har skett av schaktdörrlås, karmkontakter och två dörrstängare.

Utförda reparations- och underhållsarbeten under år 2020

- Återställt slits för kablar i lägenhet i gårdshuset.
- Byte av takfönster i vindslägenhet.
- Byte av ventiler och termostater i radiatorer i gathuset.
- Injustering av värmesystemet.
- Diverse mindre reparationer i trapphuset (trappräcken, belysningsknappar etc.)
- Fasadvätt av mindre del av fasad med nytt klotterskydd.
- Stamspolning av samtliga avloppsledningar.

Planerade reparations- och underhållsarbeten under år 2021

- Hissreovering (fullständig).
- Renovering av mindre antal fönster (ommalning och nytt kitt).
- Renovering av delar av gården för att öka säkerheten.
- Vid medlemmars renoveringar av bad-/duschrum kommer betongskål gjutas i schaktutrymme med tillhörande kringarbete. Detta har gällt sedan år 2008.

Större framtida planerade underhåll

- Fönsterunderhåll
- Renovering av delar av fasaden.
- Tvättstugan
- Renovering av delar av gården.

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "v", "SR", "UBB", and "OF".

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	858	809	731	748
Resultat efter fin. poster (tkr)	-71	-11	52	-1 026
Soliditet (%)	72,4	72,7	72,8	71,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	14 581 654	683 927	175 200	-1 755 838	-11 448	13 673 495
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			114 000	-114 000		
Balanseras i ny räkning				-11 448	11 448	
Årets resultat					-70 772	-70 773
Belopp vid årets utgång	14 581 654	683 927	289 200	-1 881 286	-70 772	13 602 722

OK w
UBB BB

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 881 286
Årets resultat	-70 773
Totalt	<u>-1 952 059</u>
Avsättning till yttre fond	114 000
Uttag ur yttre fond	-100 000
Balanseras i ny räkning	-1 966 059
Summa	<u>-1 952 059</u>

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

2008 R. v
04
OF

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	857 707	808 660
Övriga rörelseintäkter		1 993	15 620
Summa rörelseintäkter		859 700	824 280
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-743 672	-674 331
Övriga externa kostnader	4	-20 000	-22 177
Personalkostnader och arvoden	5	-44 000	-30 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-72 805	-63 322
Summa rörelsekostnader		-880 477	-789 830
Rörelseresultat		-20 777	34 450
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 250	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 401	-45 898
Summa finansiella poster		-49 996	-45 898
Resultat efter finansiella poster		-70 773	-11 448
Resultat före skatt		-70 773	-11 448
Årets resultat		-70 772	-11 448

Dr. BB
 UBB
 OF
 v

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	18 092 498	18 155 822
Inventarier, maskiner och installationer	7	37 925	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 130 423	18 155 822
Summa anläggningstillgångar		18 130 423	18 155 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 055	-
Övriga fordringar		22 458	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 906	41 858
Summa kortfristiga fordringar		67 419	41 858
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		579 001	622 017
Summa kassa och bank		579 001	622 017
Summa omsättningstillgångar		646 420	663 875
SUMMA TILLGÅNGAR		18 776 843	18 819 697

Ar. 08
UBB
OF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 265 581	15 265 581
Fond för yttre underhåll		289 200	175 200
Summa bundet eget kapital		15 554 781	15 440 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 881 286	-1 755 838
Årets resultat		-70 772	-11 448
Summa fritt eget kapital		-1 952 058	-1 767 286
Summa eget kapital		13 602 723	13 673 495
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	4 900 000
Summa långfristiga skulder		-	4 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 900 000	-
Leverantörsskulder		31 298	45 140
Skatteskulder		44 896	43 424
Övriga skulder		600	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 326	157 578
Summa kortfristiga skulder		5 174 120	246 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 776 843	18 819 697

Dr. 00
LBB 00
OF
~

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. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Inventarier, verktyg och installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(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.

AG. BB
UBB OF
w

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	796 423	758 496
IT/Bredband	48 769	48 767
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 258	1 395
Övriga hyresintäkter	8 257	2
	857 707	808 660

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	12 770	10 440
Städning	27 619	22 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 443	12 000
Trädgårdsskötsel	1 232	667
Snöröjning	6 250	6 250
Reparationer	59 228	175 246
El	41 070	41 424
Uppvärmning	161 419	167 649
Vatten	25 190	22 588
Sophämtning	24 850	24 775
Försäkringspremie	40 715	37 812
Fastighetsavgift bostäder	22 864	22 032
Övriga fastighetskostnader	6 093	4 933
Kabel-tv/Bredband/IT	53 197	52 035
Förvaltningsarvode ekonomi	36 356	36 142
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	20 293
Panter och överlåtelser	5 913	1 395
Juridiska åtgärder	-	9 150
Övriga externa tjänster	9 680	7 000
Summa	541 889	674 331

Underhåll

Värme	113 407	-
Tak	47 517	-
Byggnad	40 859	-
Summa	201 783	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

743 672 **674 331**

Not 4 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	-	3 609
Besiktning- och utredningskostnader	6 000	1 567
Revisionarvode	14 000	17 001
Summa	20 000	22 177

AR
MBB 00 OT
w

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	35 000	23 000
Övrigt arvode	2 000	-
Sociala kostnader	7 000	7 000
	<u>44 000</u>	<u>30 000</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 664 731	12 664 731
-Föreningsbildning	499 780	499 780
-Mark	5 768 529	5 768 529
	<u>18 933 040</u>	<u>18 933 040</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-777 218	-713 896
-Årets avskrivning enligt plan	-63 324	-63 322
	<u>-840 542</u>	<u>-777 218</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 092 498	18 155 822
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 000 000	14 000 000
Mark	24 000 000	24 000 000
	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler	-	-
	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 250	43 250
-Nyanskaffningar, tvättmaskin	47 406	-
	<u>90 656</u>	<u>43 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 250	-43 250
-Årets avskrivning enligt plan	-9 481	-
	<u>-52 731</u>	<u>-43 250</u>
Redovisat värde vid årets slut	37 925	-

AP. GP
UBP OF

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea företagskonto	62 501	58 356
Nordea sparkonto	283 000	283 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	233 500	280 661
Summa	579 001	622 017

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Bank AB	2021-10-29	0,71%	2 300 000	2 300 000
Nordea Bank AB	2021-10-29	0,71%	2 600 000	2 600 000
			4 900 000	4 900 000
Varav långfristig del			-	
Varav kortfristig del			4 900 000	

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	6 586 000	6 586 000
Summa ställda säkerheter	6 586 000	6 586 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

AS. UBB
OF GG

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-20



Ullabritt Bodlund



Amanda Gyllenswärd




Cecilia Carlsson



Olle Folke

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- 04-29



Eva Stein
Auktoriserad revisor/ MOORE Allegretto AB



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 fastighetskötsel.
- *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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bjälken 7
Org.nr 716420-2645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bjälken 7 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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, avsiktlig 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 Bjälken 7 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisionsred 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 revisionsred 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 29 april 2021



Eva Stein

Auktoriserad revisor