

Brf Sågverket 17


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sågverket 17

769619-5226

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sågverket 17 (769619-5226) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sågverket 17 registrerades hos Bolagsverket den 3 november 2008. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-05-04. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens säte är i Stockholm.

Vår fastighet

Föreningens äger fastighet Oljan 27 med adress Sågargatan 17 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades i januari 2009 från Wallenstam fastigheter AB.

Fastigheten byggdes år 1929 och består av 35 lägenheter med en total boyta på 1356 kvm. Vid 2019 års utgång upplåts 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt. Marken innehas med äganderätt.

Fördelning av lägenhetsstorlek:

1 ROK	23 stycken
2 ROK	11 stycken (varav en hyresrätt)
3 ROK	1 styck

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem skall teckna privat hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Extra föreningsstämma ägde rum den 27 januari 2020. På extrastämman behandlades frågan om införande av postboxar. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året. Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har utgjorts av:

Claes Lundqvist	Ledamot Ordförande
Malin Karlbom	Ledamot Kassör
Nadja Endler	Ledamot (sekreterare fram till årsstämma)
Michail Mavromatis	Ledamot
Johanna Broo	Ledamot Sekreterare (suppleant fram till årsstämma)
Oskar Forsblom	Suppleant
Maria Hallberg	Suppleant (invald årsstämma)
Adrian Hackman	Suppleant (invald årsstämma)
Camilla Gruvholt	Ledamot (fram till årsstämma)
Niclas Drotz	Suppleant (fram till årsstämma)

Revisor - Revisor BoRevision AB, Joakim Häll och Jörgen Götehed. Valberedning har utgjorts av Patrik Nissen sammankallande samt Maria Sörman och Camilla Gruvholt.

Förvaltning

Föreningen anlitar Fastighetsägarna AB för den ekonomiska förvaltningen, samt MH Drift & Fastighetsservice AB för fastighetsskötsel. Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Styrelsen arbetar efter en framtagen underhållsplan.


Genomförda större underhåll och renoveringar genom åren:

År:	Åtgärd:
2020	Införande av postboxar
2019	Renovering fönster och balkongdörrar.
2019	Godkänd OVK
2018	Nytt expansionskärl
2018	Balkongbyggnation mot gård
2015	Renovering styr och reglersystem undercentral
2012/2015	Målning trapphus
2012	Stambyte på 5 av totalt 11 stammar övriga stammar bedömdes vara i gott skick
2012	Nya elstigar
2007	Renovering tvättstuga
2006	Målning fasad
2003	Renovering tak

Inga planerade avgiftshöjningar för år 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi arbetat med följande frågor:

- Införande av postboxar.
- Omförhandling av föreningens lån, bundit delar av lånen till förhandlad ränta.
- Omförhandling av avtal för ekonomisk förvaltning samt elavtal.
- Renovering efter vattenskada på fasad mot gård på plan1. 

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrättslägenheter överlåtits. Föreningen har vid årets början 46 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillkommit samt 6 medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st. Vi hälsar nya medlemmar välkomna till vår förening!

Andrahandsuthyrning

Totalt är tre lägenheter vid årets utgång uthyrda i andra hand. Föreningen har en beslutad policy om andrahandsuthyrning. Ansökan om andrahandsuthyrning ska lämnas till styrelsen som beaktar skäl för uthyrningen för beviljande. Administrativ avgift till föreningen för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar. Korttidsuthyrning genom Airbnb eller likande förmedlingar är inte tillåtet.

Ekonomi

Föreningen har som mål att varje år om möjligt amorterat på föreningens lån. På grund av stora utgifter för renovering under 2019 så beslutades att inte göra någon amortering under 2020. Föreningens lån omförhandlades under året till nya bindningstider och väsentligt lägre räntor. Föreningens lån uppgår till 15 900 000 kronor.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 391	1395	1370	1361
Resultat efter fin poster	84	-683	-324	140
Soliditet	70,3 %	70,3%	70,7%	70,3%

#

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 622 331	767 397	138 072	-473 303	-683 338	38 371 159
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-1 872	1 872		
Balanseras i ny räkning				-683 338	683 338	
Årets resultat					83 958	83 958
Belopp vid årets utgång	<u>38 622 331</u>	<u>767 397</u>	<u>136 200</u>	<u>-1 154 769</u>	<u>83 958</u>	<u>38 455 117</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-1 154 769
Årets resultat	83 958
Totalt	-1 070 811
Avsättning till yttre fond	136 200
Uttag ur yttre fond	-41 236
Balanseras i ny räkning	-1 165 775
Summa	-1 070 811

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

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	1 391 481	1 395 289
Övriga rörelseintäkter	3	9 600	10 590
Summa rörelseintäkter		1 401 081	1 405 879
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-724 330	-1 505 985
Övriga externa kostnader	5	-20 000	-21 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 148	-380 148
Summa rörelsekostnader		-1 124 478	-1 907 308
Rörelseresultat		276 603	-501 429
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		352	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 997	-181 930
Summa finansiella poster		-192 645	-181 909
Resultat efter finansiella poster		83 958	-683 338
Resultat före skatt		83 958	-683 338
Årets resultat		83 958	-683 338

na

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	53 316 323	53 696 471
Summa materiella anläggningstillgångar		53 316 323	53 696 471
Summa anläggningstillgångar		53 316 323	53 696 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	326
Övriga fordringar	7	1 171 503	744 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 092	35 494
Summa kortfristiga fordringar		1 207 595	780 143
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	77 564	77 564
Summa kassa och bank		77 564	77 564
Summa omsättningstillgångar		1 285 159	857 707
SUMMA TILLGÅNGAR		54 601 482	54 554 178

mt

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		39 389 728	39 389 728
Fond för yttre underhåll		136 200	138 072
Summa bundet eget kapital		39 525 928	39 527 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 154 769	-473 303
Årets resultat		83 958	-683 338
Summa ansamlad förlust		-1 070 811	-1 156 641
Summa eget kapital		38 455 117	38 371 159
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 400 000	15 900 000
Summa långfristiga skulder		15 400 000	15 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		500 000	-
Leverantörsskulder		55 872	151 819
Skatteskulder		2 836	1 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 657	129 215
Summa kortfristiga skulder		746 365	283 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 601 482	54 554 178

ix

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>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Stambyte	2,0	(2,0)

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.

AA

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Arsavgifter	1 178 070	1 178 070
Hyror	181 480	181 383
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 783	3 951
Övriga hyresintäkter	20 148	31 885
	<u>1 391 481</u>	<u>1 395 289</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	9 600	10 590
Summa	<u>9 600</u>	<u>10 590</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	50 609	48 161
Städning	30 492	30 492
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 062	22 407
Trädgårdsskötsel		11 824
Reparationer	17 104	73 967
El	30 242	33 329
Uppvärmning	225 667	240 574
Vatten	52 106	49 628
Sophämtning	31 785	28 752
Försäkringspremie	24 695	29 009
Fastighetsavgift bostäder	50 015	48 195
Övriga fastighetskostnader	5 390	15 688
Kabel-tv/Bredband/IT	63 497	66 026
Förvaltningsarvode ekonomi	72 518	70 219
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	720	
Panter och överlåtelse	11 529	5 348
Övriga externa tjänster	8 663	8 640
	<u>683 094</u>	<u>782 259</u>
Underhåll		
Bostäder		49 625
VA/Sanitet		57 472
Ventilation		39 438
Byggnad	41 236	
Fönster		577 191
	<u>724 330</u>	<u>1 505 985</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	724 330	1 505 985

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode		2 550
Revisionarvode	20 000	18 625
Summa	20 000	21 175

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 198 705	25 198 705
-Ombyggnad	6 408 121	6 408 121
-Mark	25 256 830	25 256 830
	<u>56 863 656</u>	<u>56 863 656</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 167 185	-2 787 037
-Årets avskrivning enligt plan	-380 148	-380 148
	<u>-3 547 333</u>	<u>-3 167 185</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 316 323	53 696 471
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 400 000	16 400 000
Mark	29 000 000	29 000 000
	<u>45 400 000</u>	<u>45 400 000</u>
Bostäder	45 400 000	45 400 000
	<u>45 400 000</u>	<u>45 400 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2020	2019
Avräkningskonto hos fastighetsägarna	1 171 503	744 588
Skattekonto		-265
	<u>1 171 503</u>	<u>744 323</u>

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	59 088	59 088
Sparkonto	18 476	18 476
Summa	77 564	77 564

20

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank hypotek 3-månaders		0,81%	500 000	500 000
Swedbank Hypotek 2022-09-23		0,81%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek 2025-09-25		1,1%	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek 2023-09-25		0,84%	5 400 000	5 400 000
			15 900 000	15 900 000

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 15 900 000 kronor

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	19 200 000	19 200 000
Summa ställda säkerheter	19 200 000	19 200 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

PH

Underskrifter

Stockholm 2021-03-19



Claes Lundqvist



Malin Karlborn



Michail Mavromatis



Nadja Endler



Johanna Broo

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5-2021



Joakim Häll
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sägverket 17, org.nr. 769619-5226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sägverket 17 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 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.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sågverket 17 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

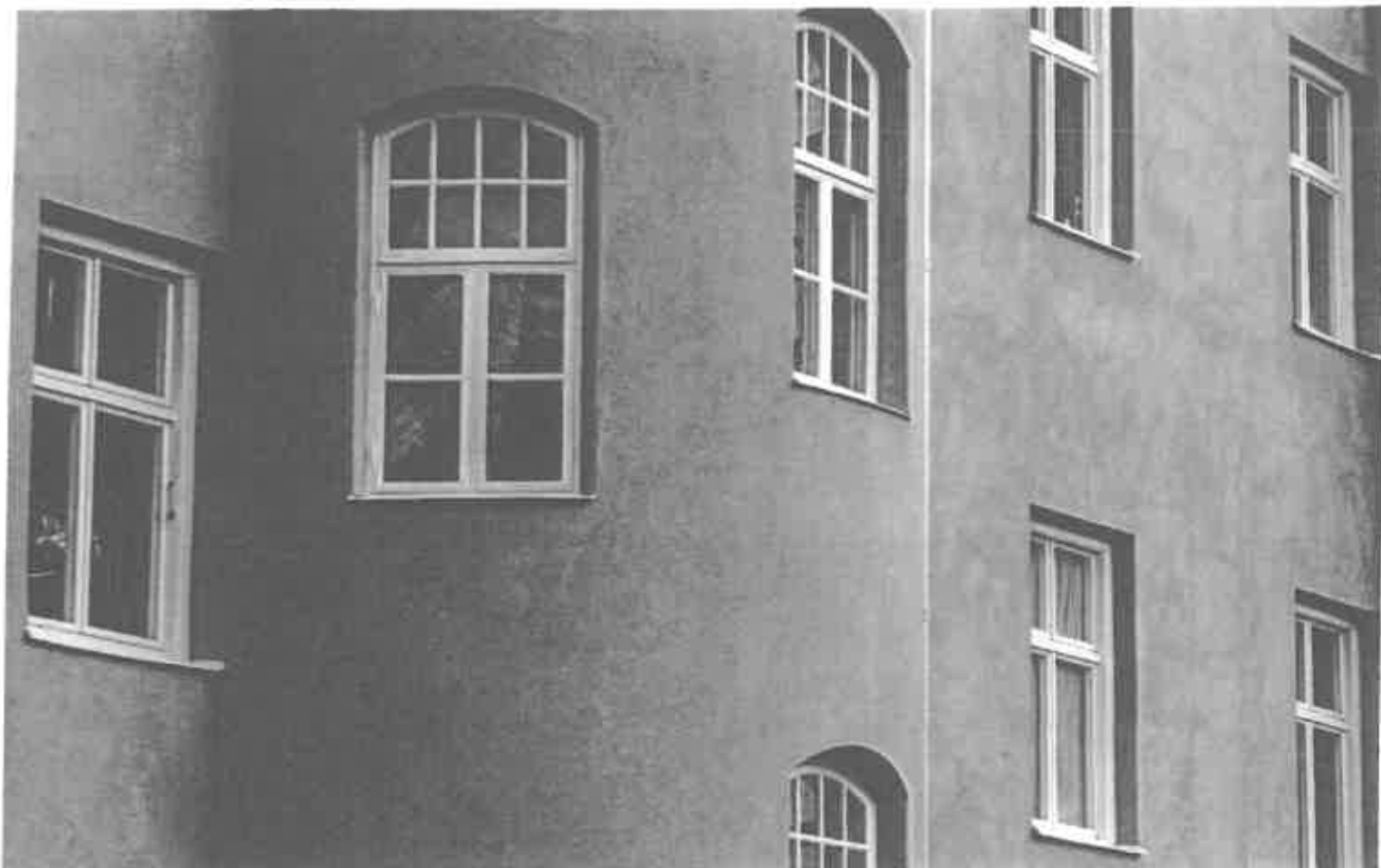
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 / 5-2021


.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du

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. Hitt 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.