

Brf Porslinsbruket 25



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 25
769601-1050

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 25 (769601-1050) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 25 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bråvallagatan 6. Porslinsbruket 25 byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
18	Lägenheter, bostadsrätt	1 273
1	Lokaler, hyresrätt	40
3	Antal p-platser	

Vi har under året haft en godkänd andrahandsuthyrning.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-06. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Alexandra Carmbäck	Ledamot
Axel Eriksson	Avgått pga flytt 0930
Ingrid Chambert	Avgått på egen begäran 1208
Karin Jung	Ordförande
Staffan Sterner	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Kristina Siwert (flyttat 0930).

Q. Siwert

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Kompletterat med ytterligare spaltventiler i samtliga lägenheter
2018	Ny namntavla i entrén
2018	Tvättmaskinerna byttes ut
2018	Ny namntavla i entrén
2018	Bytt tvättmaskiner
2017	Ny matta i entréhall
2017	Ny matta i entréhallen
2017	Stamspolning samtliga stammar
2017	Bytt strömbrytare i trapphus
2017	Stamspolning samtliga stammar
2017	Strömbrytare i trapphuset o källaren byttes
2017	Renovering av hisskorg
2016	Lampor med rörelsedetektor monterade på innergården
2016	Lås i gemensamma utrymmen utbytta
2016	Montering av cykelställ på innergården
2016	Bredband 100 Mbit till samtliga lägenheter
2013	Totalrenovering av fönster, byte till energiglas i innerbågar
2013	Fullständig takrenovering med ny plåt
2013	Totalrenovering av gatufasad
2013	Helrenovering av kungsbalkonger plan 5
2013	Lagning av gårdsfasad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Byte av hissmaskineri inklusive styrsystem

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2020-10-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 24 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 24 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har föreningens del av fuktskadesaneringen på övervåningen slutförts. Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 2,5 miljoner för att täcka kostnaderna för saneringen och för att räkna till bland annat kommande hissrenovering.

En ny underhållsplan har tagits fram och det har genomförts en Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Enligt OVK:n så behövdes mer inluft till lägenheterna varför ytterligare spaltventiler har installerats i samtliga lägenheter.

Under året har också en Radonmätning genomförts, värdena ligger inom godkänd nivå. Föreningens ordningsregler är uppdaterade och vi har märkt upp källarförråden med lägenhetsnummer. Vi har bytt Ekonomisk förvaltare till Princip Redovisning från kommande årsskifte och vi har ny teknisk förvaltare med rondering en gång i månaden från 2021.

Q. 

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	876	849	854	855
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 581	-714	76	43
Soliditet (%)	53%	65%	68%	68%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 899 515	1 961 529	552 681	-872 855	-714 062
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			137 406	-137 406	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-552 681	552 681	
Balanseras i ny räkning				-714 062	714 062
Årets resultat					-1 580 619
Belopp vid årets utgång	9 899 515	1 961 529	137 406	-1 171 642	-1 580 619

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 171 642
Årets resultat	-1 580 619
Totalt	<hr/> -2 752 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-137 406
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	79 551
Balanseras i ny räkning	<hr/> -2 810 116

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Q. O. P.

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	876 435	849 448
Övriga rörelseintäkter		49 622	-
Summa rörelseintäkter		<u>926 057</u>	<u>849 448</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 218 506	-1 337 453
Övriga externa kostnader	4	-64 320	-22 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 296	-130 296
Summa rörelsekostnader		<u>-2 413 122</u>	<u>-1 490 572</u>
Rörelseresultat		<u>-1 487 065</u>	<u>-641 124</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 569	-72 948
Summa finansiella poster		<u>-93 554</u>	<u>-72 938</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 580 619</u>	<u>-714 062</u>
Resultat före skatt		<u>-1 580 619</u>	<u>-714 062</u>
Årets resultat		<u>-1 580 619</u>	<u>-714 062</u>

Q. Ape

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	5	15 877 292	15 994 988
Inventarier, maskiner och installationer	6	25 200	37 800
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 902 492</u>	<u>16 032 788</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 902 492</u>	<u>16 032 788</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		162 925	-
Övriga fordringar		241	1 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 906	31 054
Summa kortfristiga fordringar		<u>189 072</u>	<u>32 231</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 324 397	546 625
Summa kassa och bank		<u>1 324 397</u>	<u>546 625</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 513 469</u>	<u>578 856</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 415 961</u>	<u>16 611 644</u>

L. SPA

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		11 861 044	11 861 044
Fond för yttre underhåll		137 406	552 681
Summa bundet eget kapital		<u>11 998 450</u>	<u>12 413 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 171 642	-872 855
Årets resultat		-1 580 619	-714 062
Summa fritt eget kapital		<u>-2 752 261</u>	<u>-1 586 917</u>
Summa eget kapital		<u>9 246 189</u>	<u>10 826 808</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 410 952	5 233 975
Summa långfristiga skulder		<u>5 410 952</u>	<u>5 233 975</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		2 300 087	-
Leverantörsskulder		-	379 555
Övriga skulder		-	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 733	171 246
Summa kortfristiga skulder		<u>2 758 820</u>	<u>550 861</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>17 415 961</u>	<u>16 611 644</u>

h. BA

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 inkl. stambyte och tvättstuga	1%	(1%)
Takombyggnad	1%	(1%)
Fjärrvärmecentral	1%	(1%)
Gård / parkering	1%	(1%)
Fasad	1%	(1%)
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.

Q. S. A.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	742 175	724 074
Hyror	123 240	123 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 839	2 068
Övriga hyresintäkter	4 181	66
	876 435	849 448

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	24 774	26 664
Städning	49 763	43 048
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 833	16 166
Snöröjning	-	2 144
Reparationer	1 616 334	791 771
El	12 615	12 760
Uppvärmning	158 575	162 455
Vatten	21 612	20 586
Sophämtning	30 066	28 779
Försäkringspremie	46 417	40 165
Fastighetsavgift bostäder	25 722	24 786
Fastighetsskatt lokaler	2 020	2 020
Övriga fastighetskostnader	2 604	9 395
Kabel-tv/Bredband/IT	53 145	52 869
Förvaltningsarvode ekonomi	55 946	54 690
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	763	-
Panter och överlåtelser	6 504	2 558
Juridiska åtgärder	-	5 825
Övriga externa tjänster	11 262	8 210
	2 138 955	1 304 891
Underhåll		
Övrigt	79 551	32 562
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 218 506	1 337 453

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 320	1 323
Konsultarvode	43 250	3 000
Revisionarvode	19 750	18 500
Summa	64 320	22 823

Q. B. PL

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 618 654	10 618 654
-Ombyggnad	4 094 764	4 094 764
-Mark	3 666 000	3 666 000
	<u>18 379 418</u>	<u>18 379 418</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 384 430	-2 266 734
-Årets avskrivning enligt plan	-117 696	-117 696
	<u>-2 502 126</u>	<u>-2 384 430</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 877 292	15 994 988
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 802 000	13 802 000
Mark	32 000 000	32 000 000
	<u>45 802 000</u>	<u>45 802 000</u>
Bostäder	45 600 000	45 600 000
Lokaler	202 000	202 000
	<u>45 802 000</u>	<u>45 802 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	275 903	275 903
	<u>275 903</u>	<u>275 903</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-238 103	-225 503
-Årets avskrivning enligt plan	-12 600	-12 600
	<u>-250 703</u>	<u>-238 103</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 200	37 800

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	24 255	25 255
Avräkningskonto annan förvaltare	1 300 141	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	521 370
Summa	1 324 396	546 625

Q. P. A.

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	2022-08-17	1,80%	1 456 737	-22 936	1 479 673
Nordea Hypotek	2021-08-18	1,45%	1 877 151	-	1 877 151
Nordea Hypotek	2024-07-17	1,05%	1 477 151	-	1 477 151
Nordea Hypotek	2021-08-16	0,95%	400 000	-	400 000
Nordea Hypotek	2022-07-29	0,98%	2 500 000	2 500 000	-
			7 711 039		5 233 975
Långfristig del av fastighetslånen			5 410 952		
Kortfristig del av långfristig skuld			2 300 087		

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

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 756 100	7 756 100
Summa ställda säkerheter	7 756 100	7 756 100

Not 10 Eventualförpliktelser

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

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har hissmaskineriet inklusive styrsystem bytts ut.

Underskrifter

Stockholm 2021-04-21



Karin Jung



Staffan Sterner

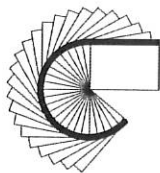


Alexandra Carmbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-21



Peter Ryberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Porslinsbruket 25

Org.nr. 769601-1050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Porslinsbruket 25 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.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Porslinsbruket 25 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 revisionssed 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 21 april 2021



Peter Ryberg

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.