

Brf Upplandsgatan 77


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Styrelsen för Brf Upplandsgatan 77 (716421-9912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTESLE

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att förvärva fastigheten Upplandsgatan 77 i Matteus församling och Stockholms kommun och där upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 i Matteus församling och Stockholms kommun registrerades 1992-06-29. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en bostadsrättsförening.

Styrelse

Nuvarande styrelse tillträdde på årsstämman i maj 2020 och har följande sammansättning:

Nathalie Mallédant	Ordförande
Elisabeth Lorentzson	Kassör
Malin Holdar	Sekreterare
Britta Lundqvist	Koordinator fastighetsförvaltning och brandskyddsansvarig
Sara Carlén	Ansvarig för in-och utträde i föreningen
Daniel Ekholm	Ledamot
Susanne Houske Andersson	Suppleant
Ulrika Jakobson	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Av föreningen vald revisor är Stefan Gustafsson, Björkholms Revision och Redovisningsbyrå AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit åtta protokollförda styrelsesammanträden.

Handwritten signatures: fl, sc, N.O, M.H, [unclear]

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Linda Stålklint, utsågs på ordinarie föreningsstämma.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under verksamhetsåret skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under verksamhetsåret skötts av SVEFAB. Från och med 1 maj 2021 kommer Fastighetsägarna i Stockholm även att ta över föreningens fastighetsskötsel och tekniska förvaltning.

Allmänt om föreningen

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sleipner 17 i Stockholms kommun omfattande adresserna Upplandsgatan 77 och 77A. Fastigheten Sleipner 17 byggdes år 1899. Marken ägs av Stockholm stad och hyrs av föreningen. Tomträttsavgälden omförhandlades 2015, och nuvarande tomträttsavtal gäller från 2016-01-01 till 2025-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2011 i samband med sprängningarna av Citytunneln.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. 9 lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under verksamhetsåret. Ny hyresgäst i hyreslokalen fr o m 1 april 2020.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	2 092
	Lägenheter, hyresrätt	0
	Lokaler, bostadsrätt	0
1	Lokaler, hyresrätt	42

hw

SC NH. MH

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 134 kvm, varav 2 092 utgör lägenhetsyta och 42 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 84 518 tkr, varav taxeringsvärde byggnad är 27 518 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 48 medlemmar, 15 medlemmar har lämnat föreningen och 16 nya medlemmar har tillkommit under räkenskapsåret. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

OVK & Radonmätning gjordes i samtliga lägenheter under januari 2020. Beskärning av linden på gården skedde under januari 2020. Ingen större ombyggnad eller underhållsåtgärder har genomförts.

Försäkringskador

Under året har föreningen drabbats av en vattenskada på grund av vårdslöshet. Skadan uppstod i gårdshuset i februari 2020. Lägenheten var uthyrd i andra hand och kostnaderna relaterade till vattenskadan har fakturerats andrahandshyresgästen.

Väsentliga händelser efter årets slut

Efter räkenskapsårets sluta har inga väsentliga händelser inträffat.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över de senaste åren inkluderar:

År	Åtgärd
2020	OVK
2019	Energideklaration samt installation av nödbelysning och brandsläckare i källaren och på vindarna.
2017	Målning av källare och installation av ny toalett i gatuhus
2017	Stampolning i gårds- och gatuhus
2016	Installation av taksäkerhetsanordning
2015	Ny fjärrvärmecentral
2015	Målning samtliga fönster
2015	Ny tvättmaskin i tvättstuga
2015	Byte av fläkt i torkrum i tvättstuga
2014	Målning trapphus i gårdshus
2013	Renovering av hissar och målning av trapphus i gatuhus

gw

Bz S.C NM MA

Planerat underhåll

Föreningen följer 'Underhållsplan 2018-33' som uppdaterades i början på 2020 och sträcker sig fram till 2033. Planerade underhållsåtgärder för 2021 inkluderar stamspolning i gårds-och gathus. I planen ligger även målning av portar om behov finns. Investering i en ny torktumlare kommer att ske när och om behovet uppstår.

Flerårsöversikt

Tkr	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 487	1 414	1 397	1 395
Rörelseresultat före avskrivningar	263	203	182	45
Rörelseresultat	111	40	15	-122
Resultat efter finansiella poster	97	25	-3	-139
Balansomslutning	9 168	9 258	9396	9 433
Soliditet	79,9%	78,0%	76,6%	76,4%
Nettoskuld	828	1 057	1237	1 396

aw

BL S.C NM MM

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 808 898	4 889 046	150 000	96 524	-2 743 972	24 932	7 225 428
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>							
Förändring i fonder för underhåll och balkonger			50 000	12 012	-62 012		
Balanseras i ny räkning					24 932	-24 932	
Årets resultat						97 287	97 287
Belopp vid årets utgång	4 808 898	4 889 046	200 000	108 536	-2 781 052	97 287	7 322 715

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 781 052
Årets resultat	97 287
Totalt	-2 683 765
Avsättning till yttre fond	200 000
Avsättning till balkongfond	12 012
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 895 777
Summa	-2 683 765

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

Handwritten signatures and initials: [Signature] SC NH MAA [Signature]

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	1 487 306	1 413 876
Övriga rörelseintäkter		7 396	26 290
Summa rörelseintäkter		1 494 702	1 440 166
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 214 879	-1 220 563
Övriga externa kostnader	4	-16 985	-16 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 922	-163 276
Summa rörelsekostnader		-1 383 786	-1 400 182
Rörelseresultat		110 916	39 984
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 630	-15 052
Summa finansiella poster		-13 630	-15 052
Resultat efter finansiella poster		97 286	24 932
Resultat före skatt		97 286	24 932
Årets resultat		97 287	24 932

dlw

β2 sc NN MAA

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	8 348 761	8 500 669
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	14
Summa materiella anläggningstillgångar		8 348 761	8 500 683
Summa anläggningstillgångar		8 348 761	8 500 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 121	-
Övriga fordringar		7 548	8 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 155	115 580
Summa kortfristiga fordringar		146 824	124 459
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		672 390	633 000
Summa kassa och bank		672 390	633 000
Summa omsättningstillgångar		819 214	757 459
SUMMA TILLGÅNGAR		9 167 975	9 258 142

W

SC NY MVA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 697 944	9 697 944
Fond för yttre underhåll och balkongfond		308 536	246 524
Summa bundet eget kapital		10 006 480	9 944 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 781 052	-2 743 972
Årets resultat		97 287	24 932
Summa fritt eget kapital		-2 683 765	-2 719 040
Summa eget kapital		7 322 715	7 225 428
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	1 620 000
Övriga skulder		-	69 554
Summa långfristiga skulder		-	1 689 554
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 500 000	-
Leverantörsskulder		89 289	121 718
Skatteskulder		125	-
Övriga skulder		5 402	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		250 444	221 262
Summa kortfristiga skulder		1 845 260	343 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 167 975	9 258 142

aw

BZ SC M7 MAA

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 räntetäckter 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:

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnad	1%
Ombyggnad	2%
Ombyggnad hiss	4%
Inventarier och maskiner	10%-20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 289 179	1 289 179
Hyror	185 423	120 770
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 704	3 927
Summa	1 487 306	1 413 876

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	9 683	20 249
Städning	44 425	45 456
Tillsyn, besiktning, kontroller	38 520	58 019
Trädgårdsskötsel	15 829	4 868
Snöröjning	9 848	9 848
Reparationer	41 855	34 527
El	42 699	57 612
Uppvärmning	271 725	286 538
Vatten	62 794	59 808
Sophämtning	55 863	51 761
Försäkringspremie	46 426	50 381
Tomträttsavgäld	289 300	289 300
Fastighetsavgift bostäder	40 012	38 556
Fastighetsskatt lokaler	5 180	5 180
Övriga fastighetskostnader	13 177	17 626
Kabel-tv/Bredband/IT	62 408	9 984
Förvaltningsarvode ekonomi	70 341	68 759
Panter och överlåtelse	21 861	14 240
Förvaltningsarvode teknik	47 624	47 004
Juridiska åtgärder	10 713	5 825
Övriga externa tjänster	14 596	11 729
	1 214 879	1 187 270
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	16 380
VA/Sanitet	-	16 913
	-	33 293
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 214 879	1 220 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 705	1 593
Annonser	280	-
Revisionarvode	15 000	14 750
Summa	16 985	16 343

AM

fr se NM MUA

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 125 741	11 125 741
-Ombyggnad	1 288 651	1 288 651
	<u>12 414 392</u>	<u>12 414 392</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 913 723	-3 761 815
-Årets avskrivning enligt plan	-151 908	-151 908
	<u>-4 065 631</u>	<u>-3 913 723</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 348 761	8 500 669
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 518 000	27 518 000
Mark	57 000 000	57 000 000
	<u>84 518 000</u>	<u>84 518 000</u>
Bostäder	84 000 000	84 000 000
Lokaler	518 000	518 000
	<u>84 518 000</u>	<u>84 518 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	111 630	327 936
-Avyttringar och utrangeringar	-	-216 306
	<u>111 630</u>	<u>111 630</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 616	-316 554
-Avyttringar och utrangeringar	-	216 306
-Årets avskrivning enligt plan	-14	-11 368
	<u>-111 630</u>	<u>-111 616</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	14

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	82	82
Avräkningskonto Fastighetsägarna	672 308	632 918
Summa	672 390	633 000

Handwritten notes and signatures:
 SC NN MVA
 [Signature]

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2021-08-25	0,73%	1 500 000	-120 000	1 620 000
			1 500 000	-120 000	1 620 000

Varav långfristig del -

Varav kortfristig del 1 500 000

Kommande års planerade amortering 100 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån 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	7 503 000	7 503 000
Summa ställda säkerheter	7 503 000	7 503 000

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.

Handwritten notes and signatures: SC, NH, MA, and a large signature.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 05-25



Nathalie Mallédant
Ordförande



Elisabeth Lorentzon



Malin Holdar



Daniel Ekholm

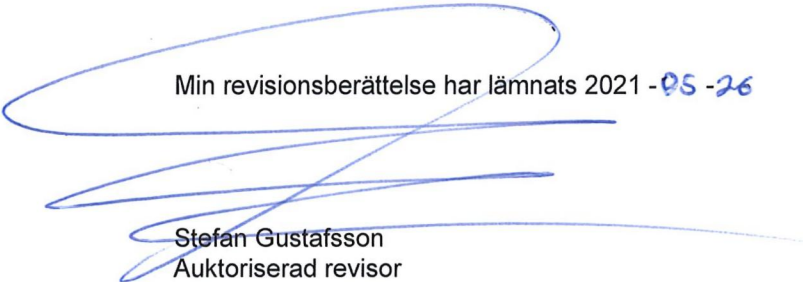


Britta Lundkvist



Sara Carlén

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 26



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77

Org.nr 716421-9912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 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 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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.

Norrköping den 26 maj 2021

Stefan Gustafsson
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.