



# Års

## redovisning

# 2020

BRF VANADISVÄGEN 5

---

VANADISVÄGEN 5, 113 46 STOCKHOLM - ORGNr: 769604-5850

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vanadisvägen 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Tomas Höglund	Ordförande
Björn Masuhr	Ledamot
Christofer Näsholm	Ledamot
Niklas Schöning (t.o.m. 18 maj 2021)	Ledamot

My Mattsson	Suppleant
Johannes Wahlman	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Carling, Tomas Höglund, My Mattsson, Anders Simonsson och Johannes Wahlman.

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anders Simonsson	Ordinarie Intern
Peter Carling	Revisorsuppleant

##### Valberedning

Inger Hedström	
Ylva Svesse	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 7	2019	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system.

### Byggnadsår och ytor

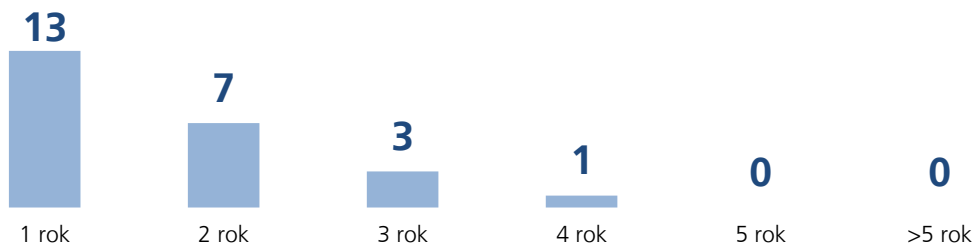
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Föreningen har en total bostadsyta om 1463 kvm (1336 kvm bostadsrätt och 127 kvm hyresrätt) och en bostadsrättslokal om 236 kvm.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Garderobsförsäljning

### Yta

236 m<sup>2</sup>

### Löptid

Tillsvidare

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte avlopp och tappvatten i kök och badrum	2020
Renovering av samtliga badrum	2020
Värmestammar i badrum renoverade	2020
Byte av ventiler på alla radiatorer	2020
Byte från radiator till handdukstork i badrum	2020
Relining av dagvattenavlopp	2020
Fiber installerat	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

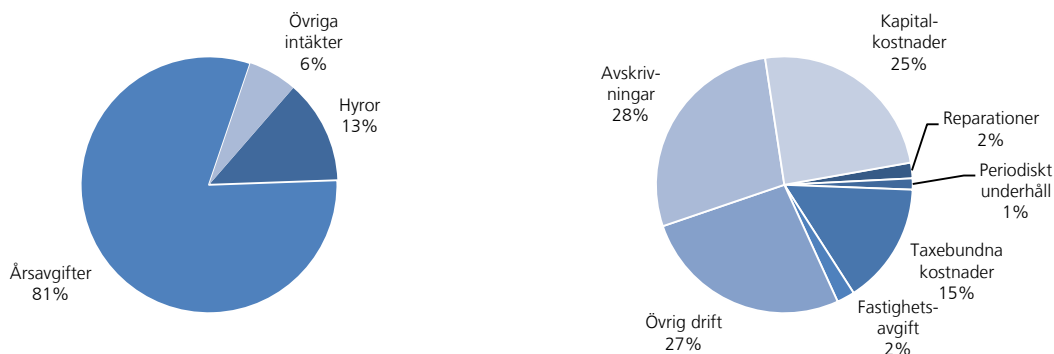
Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC

### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 666 841</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 334 880	932 980
Finansiella intäkter	61	4
Medlemsinsatser	0	73 753 500
Kapitaltillskott	1 020 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	29 907 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 503 128
	<b>2 354 941</b>	<b>106 096 612</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 873	387 836
Finansiella kostnader	456 914	298 217
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 655 947	28 837 473
Ökning av kortfristiga fordringar	131 933	7 897
Minskning av långfristiga skulder	124 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 039 743	0
	<b>10 292 410</b>	<b>29 531 423</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 729 373</b>	<b>10 666 841</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-7 937 469</b>	<b>10 666 841</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den enskilt viktigaste händelsen var stambytet som skedde på traditionellt vis. Alla lägenheter har nu helt nya badrum. Fastigheten har nya stammar för avlopp och tappvatten. Elcentralerna byttes också i de lägenheter där det behövdes. Fiber är installerad i huset och föreningen kan säkra både TV och Internet till alla boende via Comhem. Tack vare gemensamma insatser håller vi ordning på vår gård och framsida.

Föreningen har en Allframtidförsäkring hos Brandkontoret som ger en vinstutdelning varje år. Vinstutdelningen avseende 2019 som betalades ut 2020 tillföll dock den tidigare fastighetsägaren. Kommande år kommer vinstutdelningen tillfalla föreningen vilket kommer påverka resultatet positivt.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	686	448
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 163	658
Lån/m <sup>2</sup> totalyta	17 530	17 603
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	268	175
Soliditet (%)	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-523	-73
Nettoomsättning (tkr)	1 250	805

Bostadsrättsytan är 1 572 m<sup>2</sup>, varav 1 336 m<sup>2</sup> är bostadsrättslägenhet och 236 m<sup>2</sup> är bostadsrättslokal. Totalytan är 1 699 m<sup>2</sup> och inkluderar förutom bostadsrättsytan även hyresrättsyta om 127 m<sup>2</sup>.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	73 753 500	0	0	73 753 500
Kapitaltillskott	1 020 000	1 020 000	0	0
Fond för yttre underhåll	3 303 826	51 913	0	3 251 913
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>78 077 326</b>	<b>1 071 913</b>	<b>0</b>	<b>77 005 413</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 652 132	-51 913	-73 306	-4 526 913
Årets resultat	-523 478	-523 478	73 306	-73 306
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 175 610</b>	<b>-575 391</b>	<b>0</b>	<b>-4 600 219</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>72 901 716</b>	<b>496 522</b>	<b>0</b>	<b>72 405 194</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-523 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 600 219
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 913
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 175 610</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

25 850
<b>-5 149 760</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 250 094	804 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 786	128 141
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 334 880</b>	<b>932 980</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-462 037	-239 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 058	-103 101
Personalkostnader	Not 6	-192 778	-45 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 632	-320 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 401 505</b>	<b>-708 073</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-66 625</b>	<b>224 907</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 914	-298 217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-456 853</b>	<b>-298 213</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-523 478</b>	<b>-73 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-523 478</b>	<b>-73 306</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 92 649 821	93 064 113
Pågående byggnation	Not 9 7 629 077	76 470
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>100 278 898</b>	<b>93 140 583</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 278 898</b>	<b>93 140 583</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	83 259	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 432 887	900 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 56 078	7 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>572 224</b>	<b>908 716</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 296 979	9 766 022
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 296 979</b>	<b>9 766 022</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 869 203</b>	<b>10 674 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>103 148 101</b>	<b>103 815 322</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		73 753 500	73 753 500
Kapitaltillskott		1 020 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 303 826	3 251 913
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 077 326</b>	<b>77 005 413</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 652 132	-4 526 913
Årets resultat		-523 478	-73 306
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 175 610</b>	<b>-4 600 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 901 716</b>	<b>72 405 194</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 659 000	29 907 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 659 000</b>	<b>29 907 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	124 000	0
Leverantörsskulder		36 723	47 083
Skatteskulder		41 710	0
Övriga skulder	Not 14	151 520	1 294 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	233 432	161 235
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>587 385</b>	<b>1 503 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 148 101</b>	<b>103 815 322</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stomme och grund	10-100 år	10-100 År
Stomkomplett. för.	5 år	5 År
Stomkomplett. medl.	100 år	100 År
Värmesystem	10 år	10 År
Hissar	5 år	5 År
Luftbehandlingssystem	5 år	5 År
Stamledningar VA	1 år	1 År
Fasader/balkonger	10 år	10 År
Fönster/dörrar, port	5 år	5 År
Yttertak	1 år	1 År
Utemiljö allmänt	20 år	20 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	936 688	572 091
Årsavgifter - lokaler	141 829	132 202
Hyror bostäder	147 704	83 594
Hyror parkering	26 403	16 965
Bredbandsintäkter	22 000	0
Hyresrabatt	-24 513	0
Öresutjämning	-17	-12
	<b>1 250 094</b>	<b>804 839</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	82 019	0
	Övriga intäkter	2 767	128 141
		<b>84 786</b>	<b>128 141</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	10 034	1 848
	Hissbesiktning	1 900	0
	Myndighetstillsyn	8 744	0
	Gemensamma utrymmen	3 000	0
	Gård	0	8 550
	Serviceavtal	1 491	2 960
	Förbrukningsmateriel	1 015	5 559
	Teleport/hissanläggning	1 118	2 235
	Fordon	0	326
		<b>27 302</b>	<b>21 477</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	563	4 457
	Entré/trapphus	5 250	0
	Lås	0	1 540
	Värmeanläggning/undercentral	3 725	0
	Elinstallationer	0	3 231
	Hiss	13 298	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 481	0
		<b>37 317</b>	<b>9 228</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	25 849	0
		<b>25 849</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	16 271	14 952
	Värme	203 993	111 727
	Vatten	49 464	30 519
	Sophämtning/renhållning	15 618	9 189
		<b>285 346</b>	<b>166 387</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 719	15 795
	Kabel-TV	19 794	0
		<b>44 513</b>	<b>15 795</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>41 710</b>	<b>26 736</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>462 037</b>	<b>239 622</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	900
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Föreningskostnader	3 438	0
	Styrelseomkostnader	0	639
	Förvaltningsarvode	137 452	90 493
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 738
	Administration	3 630	2 196
	Konsultarvode	83 332	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 710
		<b>229 058</b>	<b>103 101</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	134 600	36 144
	Kostnadsersättningar	13 680	0
	Sociala kostnader	44 498	8 968
		<b>192 778</b>	<b>45 112</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	187 403	117 096
	Yttertak K3	11 900	11 901
	Fasader/balkonger K3	49 982	29 156
	Fönster/dörrar och portar K3	35 701	20 826
	Stomkomplettering förening K3	45 698	26 657
	Stomkomplettering medlem K3	85 683	49 982
	Stamledning VA K3	14 281	14 280
	Värmesystem K3	37 129	21 659
	Luftbehandlingssystem K3	9 996	5 831
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	689	0
	Hissar K3	16 321	9 520
	Utemiljö allmänt K3	22 849	13 328
		<b>517 632</b>	<b>320 237</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	93 384 350	0
	Nyanskaffningar	103 340	93 384 350
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 487 690</b>	<b>93 384 350</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-320 237	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 632	-320 237
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-837 869</b>	<b>-320 237</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>92 649 821</b>	<b>93 064 113</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	64 623 347	64 623 347
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 913 000	15 913 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		<b>51 913 000</b>	<b>51 913 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 600 000	50 600 000
	Lokaler	1 313 000	1 313 000
		<b>51 913 000</b>	<b>51 913 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vindbyggnation	144 190	43 314
	Stambyte	7 484 887	33 156
		<b>7 629 077</b>	<b>76 470</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	493	0
	Klientmedel hos SBC	432 394	900 819
		<b>432 887</b>	<b>900 819</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	8 411	7 897
	Kabel-TV	14 854	0
	Förutbetalda kostnader	7 413	0
	Upplupna intäkter	25 400	0
		<b>56 078</b>	<b>7 897</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 251 913	0
	Reservering enligt stadgar	51 913	51 913
	Reservering enligt stämmobeslut	0	3 200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 303 826</b>	<b>3 251 913</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,350 %	15 000 000	15 000 000	2021-05-28
	SEB	1,490 %	7 500 000	7 500 000	2021-05-28
	SEB	1,490 %	7 283 000	7 407 000	2021-05-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 783 000</b>	<b>29 907 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 000	0	
			<b>29 659 000</b>	<b>29 907 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 163 000 kr.

<b>Not 14</b>	ÖVRIGA SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
	Inre fond	151 520	1 275 000
	Betald källskatt	0	10 842
	Sociala avgifter	0	8 968
		<b>151 520</b>	<b>1 294 810</b>

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	1 100	1 110
	Värme	25 981	27 969
	Vatten	8 252	7 874
	Sophämtning	2 603	2 377
	Arvoden	41 842	0
	Sociala avgifter	13 150	0
	Ränta	10 224	9 809
	Avgifter och hyror	126 865	112 096
	Upplupna kostnader	3 415	0
		<b>233 432</b>	<b>161 235</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Det planerade vindsbygget har stannat av. Förvärvaren Gråberget har i april månad 2021 hävt entreprenadavtalet. Föreningen har anlitat advokat och konstaterar att hävningen är ogrundad. Vi undersöker vilken skada detta leder till för föreningen för att kunna ta ställning till hur vi ska agera.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 20/5 2021



Tomas Höglund  
Ordförande



Björn Masuhr  
Ledamot



Christofer Näsholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2021



Anders Simonsson  
Intern revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!