



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brf Kantdiket i Stockholm



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brf Kantdiktet i Stockholm

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 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

|                               |            |                       |
|-------------------------------|------------|-----------------------|
| Jan Oxendal                   | Ordförande | 1 år kvar             |
| Gunnar Björn Wilhelm Harrius  | Ledamot    | 1 år kvar             |
| Robin Karl Bertil Högdén      | Ledamot    |                       |
| Mats Jahnfors                 | Ledamot    | Avgått p.e. begäran   |
| Nima Tereze Krudtaa           | Ledamot    | Avgått p.e. begäran   |
| Ulla Katrina Rutgersson       | Ledamot    |                       |
| Daniel Bengt Henrik Johansson | Suppleant  | Ord. insatt kvartal 3 |
| Nils Gustav Magnus Stenmo     | Suppleant  | Ord. insatt nov 2020  |

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

Robin Karl Bertil Högdén, Mats Jahnfors, Daniel Bengt Henrik Johansson, Nima Tereze Krudtaa, Ulla Katrina Rutgersson och Nils Gustav Magnus Stenmo.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Joakim Mattsson  
Britt-Marie Witasp

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BoRevision  
Intern

#### Valberedning

Kenneth Eneberg

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kantdiket 18 m.fl    | 1983    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

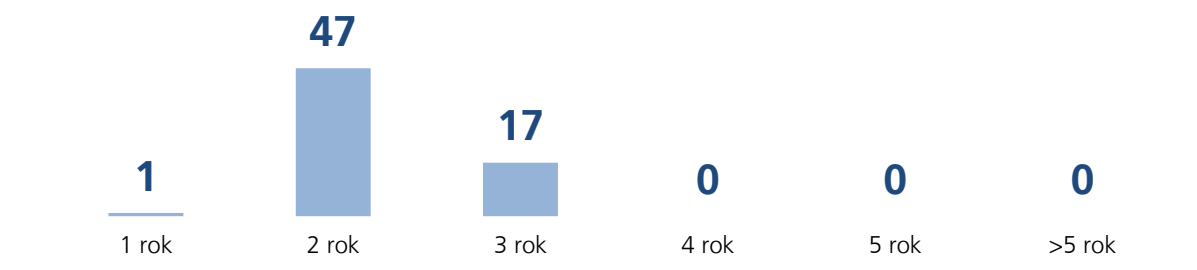
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 469 m<sup>2</sup>, varav 3 345 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 124 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 34 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid       |
|------------------------|-------------------|--------------|
| Musikverksamhet        | 45 m <sup>2</sup> | 2020-12-15   |
| Torbjörn Lovecor       | 24 m <sup>2</sup> | Tills vidare |
| Musikverksamhet        | 57 m <sup>2</sup> | 2021-09-30   |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                         | År      | Kommentar                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|
| Avinstalerat el-abonnemang som Brf.inte behöver pga Solceller            | 2020    | Besparing av utgift                                        |
| Insatallerat nedgrävd matavfallstunna                                    | 2020    | Soptunna matavfall                                         |
| Byte av trädgårdskötare                                                  | 2020    | Sänkt kostnader                                            |
| Påbörjat vad som behöver göras med genomförande av sättning i källargolv | 2020    | Fortsatt renovering källargolv 2021                        |
| Övertagit parkering och lokalers - köhantering från SBC                  | 2020    | Ekonomibesparing                                           |
| Alla vattenmätare uppdaterade                                            | 2020    | Ökad tillförlitlighet av förbrukad vattenmängd             |
| Fortsatt stubbfräsning                                                   | 2020    | Ytterligare stubbfräsning kommer att utföras 2021          |
| OVK obligatorisk kontroll                                                | 2020    | Utfört och godkänt 2020. Nästa gång år 2026.               |
| Solceller                                                                | 2020    | Utfört och klart 2020                                      |
| Entre/utebelysning/del av trädgårdsbelysning.                            | 2019    | Armatyr och lampor/led.                                    |
| Fasadrenovering                                                          | 2019    | Gavlar o framsida mot Nynäsvägen                           |
| Kontrollbesiktning balkonger                                             | 2019    | Alcons utfört ok.                                          |
| FastighetsDeklaration/ENERGI                                             | 2019    | Fast/EnergiDeklaration/godkänd 2020-03. Nästa gång år 2030 |
| Rivning/borttagning skorsten                                             | 2019    | Rivning/borttagning skorsten ok.                           |
| Planerat underhåll                                                       | År      | Kommentar                                                  |
| Källarramper ska uppgraderas, lagas och målas.                           | 2021    | Uppgraderas                                                |
| Fortsatt slutförande och utbyte av trädgårdsbelysning.                   | 2021    | 8 st (av 12 st) klart kvartal 1 2021.                      |
| Trädgårdsunderhåll / trädgårdsgrupp efterlyses.                          | 2021    | Anläggning/träd/buskar                                     |
| Fjärrvärmeanläggning                                                     | 2021    | Byte och uppgradering av fjärrvärmeanläggning.             |
| P-platser och el-stolpar 4 st.                                           | 2021    | 4-9 platser / bygglov OK                                   |
| Tvättstuga utvärdering                                                   | 2021-22 | Framtid tvättstuga                                         |
| Låsgenombång                                                             | 2021-22 | Enhetligt låssystem                                        |
| Fasadrenovering                                                          | 2024-25 | Fasad baksida mot gårdar                                   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                       | Leverantör               |
|-----------------------------|--------------------------|
| Otis Hissar                 | Otis Hissar              |
| Fastighetsskötsel           | EnergiBevakning          |
| Vinter underhåll            | Jöfans                   |
| Trappstädning               | HemMiljö                 |
| SBC                         | Ekonomiförvaltning       |
| Sommar underhåll            | Jahnfors trädgårds entr. |
| Com Hem                     | Grundutbud TV            |
| Stockholm Vatten och Avlopp | Sophanteringen.          |

## Föreningens ekonomi

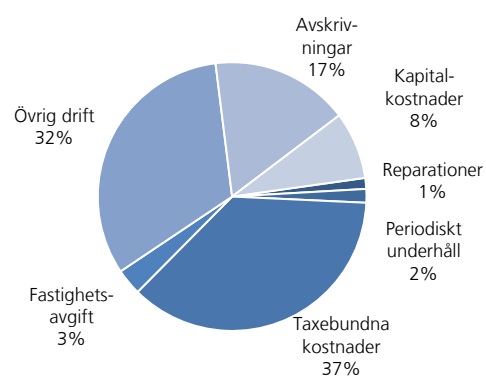
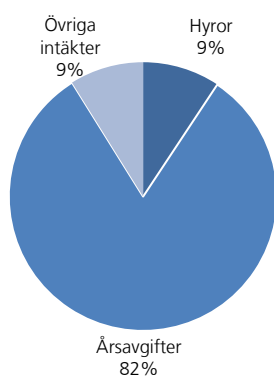
1. Utträdet ur HSB godkändes 2020-08-01 (Ansökan och föreningens genomförande 2019-01-01 ).
2. En förhandling med SBAB om placering av föreningens pengar till ränta har ej inletts med anledning av föreningens försenade utträde ur HSB.
3. Föreningen undersöker möjligheterna att köpa tomträtten av Stockholms stad, efter förslag från flera av föreningens medlemmar

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>5 964 758</b> | <b>1 356 519</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 3 443 254        | 3 544 291        |
| Finansiella intäkter                       | 923              | 286              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 4 728            | 5 360 657        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 138 062          | 0                |
|                                            | <b>3 586 967</b> | <b>8 905 234</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 383 215        | 3 998 019        |
| Finansiella kostnader                      | 257 504          | 281 550          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 808 391          | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 17 426           |
|                                            | <b>3 449 110</b> | <b>4 296 995</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>6 102 615</b> | <b>5 964 758</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>137 857</b>   | <b>4 608 239</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

1. Föreningens utträde ur HSB har godkänts. Föreningens nya namn är BRF KANTDIKET I STOCKHOLM.
2. Föreningen har avslutat servitut med HSB (grannfastigheten Kantdiket:19) om att leverera fjärrvärme och varmvatten.
3. Servitut för leverans av el till grannfastigheten har ej avslutats, förhandling pågår
4. Byte till LED-lampor i entréer och trappuppgångar har genomförts. Vi har även ändrat timer-inställning på lamporna för att spara el.
5. Föreningen har bytt till en billigare och mer tillgänglig entreprenör för trädgårdsskötsel sommartid..
6. Byte av trädgårdsbelysningen har fortsatt. Föreningen byter från kvicksilver till LED-belysning av miljö- och ekonomiska skäl.
7. 3 medlemmar har byggt balkonger, efter godkännande från föreningen.
8. Installation av nedgrävd tunna för matavfall har genomförts.
9. Solceller har installerats. Produktion är inledd, och föreningen räknar med 55-65 000 kw 2021. Cirka 120 trasiga takpannor byttes i samband med monteringen av solcellerna..
10. Föreningen har avslutat elabonnemang som vi inte längre har behov av.
11. Stockholm Vatten och Avfalls vattenmätare är uppgraderade för en tydligare avläsning av förbrukning och kostnader.
12. OVK utförd och godkänd. Nästa genomförande år 2026.
13. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan för 2020-2045
14. Föreningen har tagit över uthyrning av lokaler och p-platser från SBC för snabbare hantering och lägre kostnader.
15. Fastighetsenergideklaration är utförd och godkänd. Nästa genomförande år 2030.
16. Föreningen har påbörjat arbete med att laga sjunket golv i en av föreningens lokaler. Skadan räknas inte som försäkringsskada då försäkringsbolaget ej ansvarar för sättningar i fastigheten.
17. Fräsning av ett antal stubbar har genomförts. Då vår trädgårdsgrupp upplöstes under året, finns inga åtgärder framtagna till styrelsen för hur föreningens trädgårdar ska utformas. Frivilliga sökes av styrelsen. Styrelsen kommer ta beslut om att plantera 10-15 träd i trädgårdsområdena.
18. Två städdagar har anordnats. Uppslutningen är tyvärr fortsatt låg, cirka 18 medlemmar av totalt 75.
19. 5 lägenheter har bytt ägare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelser under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75  
Tillkommande medlemmar: 22  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019   | 2018  |
|------------------------------------------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 842   | 842    | 924   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 852   | 805    | 1 336 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 247 | 7 247  | 7 247 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 31    | 33     | 37    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 259   | 258    | 210   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 36    | 39     | 33    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 74    | 81     | 80    |
| Soliditet (%)                            | 37    | 36     | 38    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 277   | -1 255 | 566   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 175 | 3 165  | 3 445 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 345 m<sup>2</sup> bostäder och 124 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 3 078 696                  | 0                        | 0                                                                      | 3 078 696                  |
| Upplåtelseavgifter             | 1 501 276                  | 0                        | 0                                                                      | 1 501 276                  |
| Fond för yttre underhåll       | 10 039 369                 | 500 000                  | 0                                                                      | 9 539 369                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>14 619 341</b>          | <b>500 000</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>14 119 341</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -532 486                   | -500 000                 | -1 255 369                                                             | 1 222 883                  |
| Årets resultat                 | 276 620                    | 276 620                  | 1 255 369                                                              | -1 255 369                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-255 866</b>            | <b>-223 380</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-32 486</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>14 363 475</b>          | <b>276 620</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>14 086 855</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | 276 620         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -32 486         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -500 000        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-255 866</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-255 866</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 | 3 174 826         | 3 164 992         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 268 429           | 379 299           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>3 443 254</b>  | <b>3 544 291</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 000 326        | -3 654 168        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -264 419          | -221 858          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -118 470          | -121 993          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -526 839          | -520 376          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 910 054</b> | <b>-4 518 396</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>533 201</b>    | <b>-974 105</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 923               | 286               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -257 504          | -281 550          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-256 581</b>   | <b>-281 264</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>276 620</b>    | <b>-1 255 369</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>276 620</b>    | <b>-1 255 369</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader Not 8                                     | 33 323 092        | 33 041 540        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>33 323 092</b> | <b>33 041 540</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9        | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>      | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>33 323 592</b> | <b>33 042 040</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 46                | 72                |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10       | 6 092 872         | 5 942 068         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 | 7 821             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>6 100 739</b>  | <b>5 942 140</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                   |                   |
| Kassa och bank                                      | 15 840            | 41 310            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>15 840</b>     | <b>41 310</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>6 116 579</b>  | <b>5 983 450</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>39 440 171</b> | <b>39 025 490</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                                |           | 4 579 972         | 4 579 972         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 10 039 369        | 9 539 369         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>14 619 341</b> | <b>14 119 341</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -532 486          | 1 222 883         |
| Årets resultat                                 |           | 276 620           | -1 255 369        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-255 866</b>   | <b>-32 486</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>14 363 475</b> | <b>14 086 855</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 21 046 000        | 16 800 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>21 046 000</b> | <b>16 800 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 3 196 000         | 7 442 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 305 349           | 198 763           |
| Skatteskulder                                  |           | 6 336             | 4 420             |
| Övriga skulder                                 |           | 221 924           | 221 924           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 301 087           | 271 528           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 030 696</b>  | <b>8 138 635</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>39 440 171</b> | <b>39 025 490</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Avskrivningar           | 2020   | 2019   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 120 år | 120 år |
| Fastighetsförbättringar | 20 år  | 20 år  |
| Sopstation              | 30 år  | 0      |
| Solceller               | 25 år  | 0      |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 816 988        | 2 816 982        |
| Hyror lokaler              | 105 625          | 99 816           |
| Hyror parkering            | 92 000           | 89 500           |
| Hyror förråd               | 122 874          | 123 014          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 37 354           | 35 650           |
| Öresutjämning              | -15              | 30               |
|                            | <b>3 174 826</b> | <b>3 164 992</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2020           | 2019           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 265 920        | 306 827        |
| Övriga intäkter       | 2 509          | 72 472         |
|                       | <b>268 429</b> | <b>379 299</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 47 746           | 50 722           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 710            | 14 503           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 20 000           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 44 210           | 82 343           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 4 875            | 48 750           |
|              | Städning entreprenad                   | 28 338           | 27 177           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 41 438           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 5 670            | 8 796            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 10 625           |
|              | Gård                                   | 6 051            | 294              |
|              | Serviceavtal                           | 28 359           | 50 296           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 265            | 4 383            |
|              | Fordon                                 | 7 881            | 839              |
|              |                                        | <b>222 542</b>   | <b>318 727</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 7 468            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 3 070            | 4 168            |
|              | Entré/trapphus                         | 11 610           | 25 830           |
|              | Lås                                    | 0                | 11 404           |
|              | VVS                                    | 3 500            | 11 695           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 13 852           |
|              | Ventilation                            | 8 125            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 6 156            | 6 237            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 6 189            |
|              |                                        | <b>39 929</b>    | <b>79 375</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 238 875          |
|              | Ventilation                            | 34 625           | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 16 982           | 20 620           |
|              | Tak                                    | 0                | 53 125           |
|              | Fasad                                  | 0                | 797 600          |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 463 113          |
|              |                                        | <b>51 607</b>    | <b>1 573 333</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 106 156          | 114 036          |
|              | Värme                                  | 896 991          | 895 708          |
|              | Vatten                                 | 123 476          | 133 778          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 23 494           | 33 379           |
|              | Grovsopor                              | 12 388           | 0                |
|              |                                        | <b>1 162 505</b> | <b>1 176 901</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 49 019           | 94 493           |
|              | Markhyra/vägavgift/avgäld              | 5 025            | 0                |
|              | Tomträttsavgäld                        | 347 200          | 298 050          |
|              | Kabel-TV                               | 18 712           | 18 479           |
|              | Bredband                               | 2 862            | 0                |
|              |                                        | <b>422 818</b>   | <b>411 022</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>100 925</b>   | <b>94 810</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 000 326</b> | <b>3 654 168</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 4 961          | 4 541          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 23 806         | 44 203         |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 450            | 2 550          |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 17 625         | 1 900          |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 0              | 482            |
|              | Förvaltningsarvode                       | 89 784         | 88 392         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 0              | 9 775          |
|              | Administration                           | 60 467         | 49 630         |
|              | Konsultarvode                            | 54 125         | 4 784          |
|              | Tidningar facklitteratur                 | 451            | 451            |
|              | Föreningsavgifter                        | 0              | 15 150         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 12 750         | 0              |
|              |                                          | <b>264 419</b> | <b>221 858</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               | 95 000         | 96 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 23 470         | 25 993         |
|              |                                          | <b>118 470</b> | <b>121 993</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | Byggnad                                  | 474 352        | 474 352        |
|              | Förbättringar                            | 52 486         | 46 024         |
|              |                                          | <b>526 839</b> | <b>520 376</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 42 168 503        | 42 168 503        |
|               | Nyanskaffningar                                         | 808 391           | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>42 976 894</b> | <b>42 168 503</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -9 126 963        | -8 606 587        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -526 839          | -520 376          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-9 653 802</b> | <b>-9 126 963</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>33 323 092</b> | <b>33 041 540</b> |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 36 506 000        | 36 506 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 27 298 000        | 27 298 000        |
|               |                                                         | <b>63 804 000</b> | <b>63 804 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                   |                   |
|               | Bostäder                                                | 63 000 000        | 63 000 000        |
|               | Lokaler                                                 | 804 000           | 804 000           |
|               |                                                         | <b>63 804 000</b> | <b>63 804 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Insats HSB                                              | 500               | 500               |
|               |                                                         | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                             | 6 097             | 18 620            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 6 086 775         | 5 923 448         |
|               |                                                         | <b>6 092 872</b>  | <b>5 942 068</b>  |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Upplupna intäkter                                       | 7 821             | 0                 |
|               |                                                         | <b>7 821</b>      | <b>0</b>          |
| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                        | 9 539 369         | 9 039 369         |
|               | Reservering enligt stadgar                              | 500 000           | 500 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                         | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                     | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                   | <b>10 039 369</b> | <b>9 539 369</b>  |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank                                       | 1,370 %                         | 8 000 000                    | 8 000 000                    | 2022-06-22                       |
| Swedbank                                       | 0,910 %                         | 4 246 000                    | 4 246 000                    | 2022-02-25                       |
| Swedbank                                       | 0,691 %                         | 3 196 000                    | 3 196 000                    | Rörligt lån                      |
| Swedbank                                       | 0,880 %                         | 5 300 000                    | 5 300 000                    | 2024-09-25                       |
| Swedbank                                       | 0,880 %                         | 3 500 000                    | 3 500 000                    | 2024-09-25                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>24 242 000</b>            | <b>24 242 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -3 196 000                   | -7 442 000                   |                                  |
|                                                |                                 | <b>21 046 000</b>            | <b>16 800 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 242 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 38 918 000        | 38 918 000        |

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

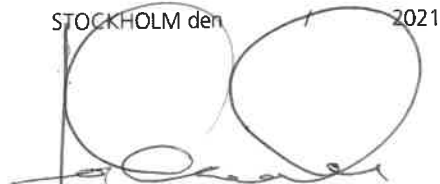
|                           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta                     | 36 458            | 40 543            |
| Avgifter och hyror        | 264 629           | 230 985           |
| Övriga upplupna kostnader | 0                 | 0                 |
|                           | <b>301 087</b>    | <b>271 528</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se punkt 3 Teknisk status under planerat underhåll inom 5 år på sidan 3.

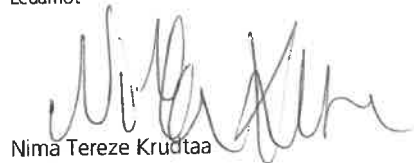
## Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2021



Jan Oxendal  
Ordförande

Robin Karl Bertil Högdén  
Ledamot



Nima Tereze Krudtaa  
Ledamot



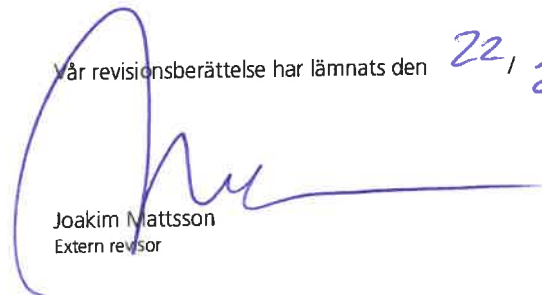
Gunnar Björn Wilhelm Harrius  
Ledamot

Mats Jahnfors  
Ledamot



Ulla Katrina Rutgersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/2 2021



Joakim Mattsson  
Extern revisor

~~Joakim Mattsson~~  
Daniel Johansson  
Suppleant



Britt-Marie Witasp  
Intern revisor



Magnus Stenmo  
Suppleant.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kantdiket i Stockholm, org.nr. 716418-6830

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantdiket i Stockholm för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kantdikt i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 / 2 2021

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB

Britt-Marie Witasp  
Förtroendevald 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)