



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Arkitekten 7

Org Nr: 716460-2794

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Org.nr: 716460-2794

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Årsredovisning 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7, org.nr 716460-2794 får härmed avge årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte på Framnäsbacken 4-8 i Solna.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighetsbeteckning Arkitekten 7

Byggår 1960

Värdeår 1960

Styrelsen har utgjorts av:

Per Madsén	ledamot (ordförande)
Alexander Mattsson	ledamot
Ensi Fard	ledamot
Mousa Refai	ledamot (kassör)
Mangalik Eriksson	ledamot
Rickard Roos	ledamot
Per Moberg	ledamot (sekreterare)

Anders Halldin	suppleant
Ann-Charlotte Blom	suppleant

Revisorer:

Extern revisor	Joakim Häll - Borevision
Extern revisorsuppleant	Daniel Yousif - Borevision

Intern revisor	Veronica Noueched
Intern revisorsuppleant	Fredrik Eriksson

Valberedning:

Malin Castelius
Hans Lunell
Carina Hillin

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 28 maj 2020.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:



Brf. Arkitekten 7 Org.nr 716460-2794

Igh. 3, 11, 20 (bodelning), 51

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 73 (föregående år 73).

Verksamheten:

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt (tre av bostadsrätterna har samma ägare) samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Fastigheten:

Fastighetens taxeringsvärde är 121 800 000 kr.

Lägenhetsförteckning

Storlek	Antal
---------	-------

1 r.o.k	10
2 r.o.k	8
3 r.o.k	7
4 r.o.k	17
5 r.o.k	1
6 r.o.k	5

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	4062
Hyresrätter	1	110
Lokaler	4	1403 varav 3 är bostadsrätt med samma ägare och 1 är uthyrt förråd

ny

Avtal

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Som tilläggsförsäkring finns en styrelseansvarsförsäkring.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi AB.

Samarbetet mellan föreningen och företaget har under året löpt till belåtenhet.

Städningen av fastigheten har under året skötts av Eco Clean som gjort ett bra arbete. De har även skött snöröjning.

Ekonomisk Förvaltning har under året skötts av HSB Stockholm, affärsområde förvaltning. Kontaktperson och ekonomisk förvaltare hos HSB har varit Sandra Stenman, som under året ersatts av Muzit Mesghenna.

Investeringar, underhåll och reparationer

Vi installerade nya cykelställ i källaren i januari, vi har även satt in en vvc-booster i undercentralen som hjälper till att minska uppvärmningskostnaden för fastigheten.

Nya tvättmaskiner samt en ny torktumlare installerades i lilla tvättstugan ö.k. i port 8. I den stora tvättstugan installerade vi 2 nya torkrumsavfuktare.

Vi utförde även ett dräneringsarbete i förrådsutrymme övre källaren port 8 där grundvatten trängt upp vid kraftig nederbörd. Pump installerades.

Tidigare utförda arbeten år

2000	renovering och modernisering av hissar
2001	byte av undercentral samt anslutning till fjärrvärmnät. (Norrenergi)
2003	putsning av fasad samt byte av stora fönster i vardagsrum
2008	stambyte
2011	nytt tak av plåt. Arbetet avslutades 2012.
2015	renovering av balkonger, ny platta gjöts.
2016	nya fönster i lägenheterna
2017-2018	nya fönster i lokalerna
2019	nya frånluftsfläktar installerades, ny plantering anlagd, uppdatering av taksäkerhet samt uppgradering av brandskydd.
2020	VVC-booster installerad
2020	Dränering med pump ö.k. port 8

Vårstädning hölls ej på grund av den rådande pandemin.

Höststädning hölls den 7/11 och innehöll endast utomhus arbete pga den rådande pandemin. Det var något bättre uppslutning detta år jämfört med de senaste åren. Vi hoppas att det är början på en positiv trend.

Styrelsens arbete:

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie protokollförda möten.



Föreningsstämma ägde rum den 28 maj utomhus på terrassen för att minimera risken för Covid19 smitta. Vid stämman närvarade 17 hushåll.

Styrelsens arbete har fungerat bra. Styrelsens har vid samtliga beslut varit enig.

Under 2020 har 4 informationsblad skrivits. De finns publicerat på föreningens hemsida (www.arkitekten7.com).

Resultat och ställning:

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 649	3 642	3 629	3 614	3 649
Resultat efter finansiella poster	67	-212	568	348	617
Soliditet	51%	51%	50%	50%	49%
(Nykkelstal i tkr om inte annat anges)					

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar (minst 0,3% av taxeringsvärdet, 121 800 000kr = 365 400kr/år)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid Årets ingång	23 012 052	2 267 148	1 161 420	1 563 322	-212 365
Reservering till fond 2020			521 000	-521 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-469 698	469 698	
Balanserad i ny räkning				-212 365	212 365
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					67 056
Belopp vid Årets slut	23 012 052	2 267 148	1 212 722	1 299 655	67 056

Stämman har att ta ställning till:

Styrelsen föreslår följande disposition:



Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 350 957
Årets resultat	67 056
Reservering till underhållsfond	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond	469 698
Summa till stämmans förfogande	1 366 711

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **1 366 711** 

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 649 419	3 641 601
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 589 701	-1 640 294
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 690	-35 012
Planerat underhåll		-469 698	-614 095
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 735	-148 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 447	-1 123 117
Summa rörelsekostnader		-3 307 271	-3 560 734
Rörelseresultat		342 148	80 867
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 497	1 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-276 590	-294 459
Summa finansiella poster		-275 093	-293 232
Årets resultat		67 056	-212 365

mx

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	50 165 173	51 242 620
	50 165 173	51 242 620

Summa anläggningstillgångar

50 165 173	51 242 620
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 183	0
-------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 687 775	1 793 178
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

651	650
-----	-----

Övriga fordringar

Not 8	1 000	0
-------	-------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	105 917	104 096
-------	---------	---------

2 796 526	1 897 924
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 10	1 449 957	1 325 157
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

4 246 483	3 223 081
-----------	-----------

Summa tillgångar

54 411 656	54 465 701
------------	------------

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 012 052	23 012 052
Upplåtelseavgifter	2 267 148	2 267 148
Yttre underhållsfond	1 212 722	1 161 420
	<u>26 491 922</u>	<u>26 440 620</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 299 655	1 563 322
Årets resultat	67 056	-212 365
	<u>1 366 711</u>	<u>1 350 957</u>
Summa eget kapital	<u>27 858 633</u>	<u>27 791 577</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 450 000	18 617 500
	<u>18 450 000</u>	<u>18 617 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 425 000	7 353 750
Leverantörsskulder	97 983	123 384
Skatteskulder	60 378	37 900
Övriga skulder	Not 13 53 243	15 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 466 420	526 181
	<u>8 103 024</u>	<u>8 056 623</u>
Summa skulder	26 553 024	26 674 123
Summa eget kapital och skulder	<u>54 411 656</u>	<u>54 465 701</u>

NA

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	67 056	-212 365
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 077 447	1 123 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 144 502	910 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 004	-27 164
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 850	7 550
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 115 648	891 139
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-433 477
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-433 477
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-96 250	-875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 250	-875 000
Årets kassaflöde	1 019 398	-417 338
Likvida medel vid årets början	3 118 985	3 536 323
Likvida medel vid årets slut	4 138 383	3 118 985

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

MA

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 400 512	3 400 512
	Hyror	113 136	113 136
	Övriga intäkter	135 771	128 056
	Bruttoomsättning	3 649 419	3 641 704
	Hysesförluster	0	-103
		3 649 419	3 641 601
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	154 602	205 385
	Reparationer	312 001	262 803
	El	104 241	99 427
	Uppvärmning	437 396	472 374
	Vatten	55 308	60 682
	Sophämtning	77 797	72 969
	Fastighetsförsäkring	66 519	63 308
	Kabel-TV och bredband	54 505	57 698
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	226 592	224 096
	Förvaltningsarvoden	92 209	96 365
	Övriga driftkostnader	8 531	25 187
		1 589 701	1 640 294
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 941	7 533
	Administrationskostnader	9 065	9 987
	Extern revision	14 500	12 350
	Medlemsavgifter	5 184	5 142
		37 690	35 012
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	102 000	115 000
	Revisionsarvode	3 000	5 000
	Sociala avgifter	27 735	28 216
		132 735	148 216
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 105	749
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
	Övriga ränteintäkter	392	478
		1 497	1 227
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	274 817	294 427
	Övriga räntekostnader	1 773	32
		276 590	294 459

NA

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	56 657 344	56 223 867			
Anskaffningsvärde mark	6 319 000	6 319 000			
Årets investeringar	0	433 477			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 976 344	62 976 344			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-11 733 724	-10 610 607			
Årets avskrivningar	-1 077 447	-1 123 117			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 811 171	-11 733 724			
Utgående bokfört värde	50 165 173	51 242 620			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 800 000	9 800 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	6 000 000			
Summa taxeringsvärde	121 800 000	121 800 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 000	0			
	1 000	0			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	105 917	104 096			
	105 917	104 096			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	42	42			
Nordea	1 449 915	1 325 115			
	1 449 957	1 325 157			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788847048	0,95%	2021-08-18	7 325 000	0
Nordea	39788885039	0,90%	2022-02-16	3 880 000	40 000
Nordea	39788960774	0,83%	2024-02-21	7 212 500	60 000
Stadshypotek AB	73259	1,42%	2023-01-30	7 457 500	0
				25 875 000	100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 375 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 450 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				33 531 000	33 531 000

A



Org Nr: 716460-2794

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	7 425 000	7 353 750
	7 425 000	7 353 750
Varav amortering	100 000	85 000
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	53 243	15 408
	53 243	15 408
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 511	32 114
Förutbetalda hyror och avgifter	275 161	218 933
Övriga upplupna kostnader	157 748	275 134
	466 420	526 181

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 25/4-21


Per Madsén

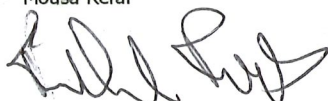

Alexander Mattsson


Mangalik Eriksson


Mousa Refai


Ensieh Fard


Per Moberg


Richard Roos

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Veronica Nouched
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7, org.nr. 716460-2794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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. Revisorenas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

NA

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelse 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 28/4-2021

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Veronica Nadehed
Av föreningen vald revisor

Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

