

Brf Knallhatten 4



Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Knallhatten 4
716460-4311

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Redovisningsprinciper	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	10
Övriga noter	11
Underskrifter	12



Styrelsen för Brf Knallhatten 4 (716460-4311) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Knallhatten 4 i Stockholms kommun, omfattande adressen Askrikegatan 1. Knallhatten 4 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
15	Lägenheter, bostadsrätt	981
3	Lokaler, bostadsrätt	237
8	Antal p-platser	
3	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jonas Feldin	Ordförande
Björn Suurwee	Ledamot
Vilhelm Horn Af Rantzien	Ledamot
Anders Saxon	Suppleant
Jan-Erik Juto	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lena Isik.

Revisors suppleant har varit Per Jirving.

Valberedningen har utgjorts av Pia Grahl.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Nytt inpasseringssystem installerat
2019–2020	Målningsrenovering samt byte av rötskadade delar på fönster och fönsterdörrar samt montage av nya tätningslister. Återställande av fönsterpartier i BV till ursprungligt skick (ek).
2019	Helrenovering av balkongplattor samt återställning av nya balkongskärmar
2017	Installation av bredband
2017	Nya portar i rostfritt stål med dörrautomatik
2016	Injustering av värmesystem
2016	Asfaltering av parkeringsytor
2013	Nya cykelställ samt uppfräschning av trädgården
2012	Nytt yttertak i koppar
2009	Säkerhetsdörrar installerade i hela fastigheten
2007	Helrenovering av tvättstuga
2002	Stambyte
1997	Ny takfläkt
1996	Renovering fasad

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Renovering av trapphus (målning och byte av armatur)
2021	Ny utomhusbelysning runt hela fastigheten
2022–2023	Hissrenovering
2022–2023	Renovering av tvättstuga
2022–2023	Uppgradering av sophämtningssystem

Arsavgifter

Föreningen planerar en hyreshöjning för parkeringsplatserna till 1 300:- och garageplatserna till 1 850:- from 1:a april 2021. Ingen förändring av årsavgifterna planeras.

Årsavgiften för bostäder uppgår till 725:-/kvm.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 21 st. Under året har 2 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 23 st.

Beviljade andrahandsuthyrning: 1 st



Lån

Föreningens lån hos SHB/Stadshypotek uppgår till 3 620 000:-. Lånet är bundet i ett år och är kopplat till Stibor med ett påslag om 0,65%, som även utgör minimiräntan.

Föreningens belåning uppgår till 2 972:- /kvm.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning	POS Fastighetsvård AB
Pappersåtervinning	Suez Recycling AB
Trädgårds förvaltning	Vrksasana träd och yoga
El	Göta Energi
Internet leverantör	Ownit AB
Städning	Agoraion Städservice
Tv	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen löst reverslån à 342 000:- samt erlagt 1 500 000:- i ersättning i enlighet med förlikningsöverenskommelse gällande förhandsavtal på fastighetens hyresrätt som förhandlades 2019.

Föreningens hyreslägenhet (lgh 8) på plan 2 om 57 kvm har under året sålts som bostadsrätt. Slutpriset för bostadsrätten slutade på 5 885 000:- före mäklararvode.

Föreningen har tog ut ett lån på 1 800 000:- för att lösa förlikningsöverenskommelsen början på året. Efter försäljningen av bostadsrätten amorterade föreningen 5 000 000:-.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 113	1 086	1054	1020
Resultat efter fin. poster (tkr)	30	-3 154	104	-202
Soliditet (%)	69,7	25,1	49,1	48,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 640 000	-	329 402	-1 792 458	-3 154 186	3 022 758
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-208 919	208 919		
Balanseras i ny räkning				-3 154 186	3 154 186	
Inbetalda insatser upplåtelseavgifter	342 000	5 543 000				5 885 000
Årets resultat					30 394	30 394
Belopp vid årets utgång	7 982 000	5 543 000	120 483	-4 737 725	30 394	8 938 152

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 737 725
Årets resultat	30 394
Totalt	-4 707 331
Avsättning till yttre fond	120 483
Uttag ur yttre fond	-25 250
Balanseras i ny räkning	-4 802 564
Summa	-4 707 331

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 112 676	1 085 750
Övriga rörelseintäkter		104 972	-
Summa rörelseintäkter		1 217 648	1 085 750
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-732 936	-3 973 511
Övriga externa kostnader	4	-188 163	-32 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 254	-182 304
Summa rörelsekostnader		-1 098 353	-4 188 040
Rörelseresultat		119 295	-3 102 290
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 450	8 325
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 423	-60 245
Summa finansiella poster		-88 901	-51 896
Resultat efter finansiella poster		30 394	-3 154 186
Resultat före skatt		30 394	-3 154 186
Årets resultat		30 394	-3 154 186

KL



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 618 881	11 796 135
Summa materiella anläggningstillgångar		11 618 881	11 796 135
Summa anläggningstillgångar		11 618 881	11 796 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 874	10 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 867	11 771
Summa kortfristiga fordringar		30 741	22 536
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	1 177 994	230 338
Summa kassa och bank		1 177 994	230 338
Summa omsättningstillgångar		1 208 735	252 874
SUMMA TILLGÅNGAR		12 827 616	12 049 009



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 525 000	7 640 000
Fond för yttre underhåll		120 483	329 402
Summa bundet eget kapital		13 645 483	7 969 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 737 725	-1 792 458
Årets resultat		30 394	-3 154 186
Summa fritt eget kapital		-4 707 331	-4 946 644
Summa eget kapital		8 938 152	3 022 758
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	6 855 000
Summa långfristiga skulder		-	6 855 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		3 655 000	165 000
Leverantörsskulder		113 570	41 725
Skatteskulder		21 192	12 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 702	1 951 904
Summa kortfristiga skulder		3 889 464	2 171 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 827 616	12 049 009

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad, Fasad (slutavskriven 2016)	5%	(5%)
Ombyggnad, Balkong	5%	(5%)
Ombyggnad, Takfläkt (slutavskriven 2018)	5%	(5%)
Ombyggnad, Fönster (slutavskriven 2016)	10%	(10%)
Ombyggnad, Tvättstuga (slutavskriven 2020)	10%	(10%)
Ombyggnad, Säkerhetsdörrar	5%	(5%)
Ombyggnad, Tak	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

u



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	864 874	822 627
Hyrer	228 761	250 184
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	473	1 395
Övriga hyresintäkter	18 568	11 544
	1 112 676	1 085 750

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	16 604	14 850
Städning	24 580	30 080
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 757	10 421
Trädgårdsskötsel	56 194	35 148
Snöröjning		10 000
Sotning		19 375
Reparationer	147 170	9 857
El	39 036	39 545
Uppvärmning	183 715	165 335
Vatten	15 756	24 166
Sophämtning	12 959	13 235
Försäkringspremie	19 707	19 411
Fastighetsavgift bostäder	21 435	20 655
Fastighetsskatt lokaler	41 610	41 610
Övriga fastighetskostnader	1 590	495
Kabel-tv/Bredband/IT	47 827	45 592
Förvaltningsarvode ekonomi	53 921	49 448
Juridiska åtgärder		1 681 465
Övriga externa tjänster	3 825	8 731
	707 686	2 239 419
Underhåll		
Fönster	25 250	535 188
Balkonger		1 198 904
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	732 936	3 973 511

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Annonser/Reklam	2 600	
Konsultarvode	170 938	20 312
Revisionarvode	14 625	11 913
Summa	188 163	32 225

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 850 930	10 850 930
-Ombyggnad	3 514 159	3 514 159
-Mark		
	14 365 089	14 365 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 568 954	-2 386 650
-Årets avskrivning enligt plan	-177 254	-182 304
	-2 746 208	-2 568 954
Redovisat värde vid årets slut	11 618 881	11 796 135
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 607 000	13 607 000
Mark	26 554 000	26 554 000
	40 161 000	40 161 000
Bostäder	36 000 000	36 000 000
Lokaler	4 161 000	4 161 000
	40 161 000	40 161 000

Not 6 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	694 576	50 132
Avräkningskonto Fastighetsägarna	483 418	180 206
Summa	1 177 994	230 338

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek				-1 940 000	1 940 000
Stadshypotek				-1 940 000	1 940 000
Stadshypotek				-1 940 000	1 940 000
Stadshypotek				-1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	2021-01-11	0,65	1 755 000		
Stadshypotek	2021-10-29	0,65	760 000		
Stadshypotek	2021-10-29	0,65	1 140 000		
			3 655 000	-7 020 000	7 020 000
Kortfristig del av låneskuld			-1 755 000		-165 000
			-760 000		
			-1 140 000		
					6 855 000

Lån med amortering och villkorsändringsdag under 2021 redovisas som kortfristiga.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	7 740 000	7 740 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	7 740 000	7 740 000

Not 9 Eventualförpliktelser

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

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

44



Underskrifter

Stockholm 2021-04-06



Jan-Erik Juto



Björn Suurwee



Jonas Feldin

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20



Lena Isik, Winthers Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Knallhatten 4

Org.nr 716460-4311

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knallhatten 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Knallhatten 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 20 april 2021

Lena Isik
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantar* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.