Brf Lindansaren 8-10

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2022

Årsredovisning för

BRF LINDANSAREN 8-10

716447-6223

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Lindansaren 8-10 (716447-6223) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 24. Lindansaren 8 byggdes år 1885. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 A. Lindansaren 9 byggdes år 1904. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Lindansaren 10 i Stockholms kommun, omfattande adressen Holländargatan 26 B. Lindansaren 10 byggdes år 1904. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	3 401
1	Lokaler, hyresrätt	0

Fastigheterna överläts till bostadsrättsföreningen 2001-11-27.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-23. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Pål Tyllström	Ordförande
Mikael Traung	Kassör
Ernst Tanner	Sekreterare
Robert Maier	Ledamot
Omar Elsayed	Ledamot
David Abaas	Suppleant
Clara Curman	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 ordinarie styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ventilationen förbättrad 24:an källare
2022	Besiktning av fönster
2023	Inköp av ny torktumlare i tvättstuga 24:an
2022-2023	Stamspolning beställd och utförd enligt 5-årsintervall
2022	Byte av styrutrustning i värmesystemet 24:an och 26a.
2022	Byte av avloppsrör i källaren 26b
2022	Byte av takfläkt taklägenhet 26b
2021	Nya dörrautomatiker installerade i gatuentréer 24, 26A och 26B
2021	Tätning av takfönster Holländargatan 24
2020	Utbyte takfläkt Holländargatan 24
2019	Målning av trapphus Holländargatan 26A
2019	Utbyte och reparation av samtliga takfläktar Holländargatan 26A och 26B
2018	Hissmodernisering Holländargatan 26A
2017	Hissmodernisering Holländargatan 26B
2017	Målning av trapphus Holländargatan 26B
2016	Brandskyddsarbete, installation nya rökluckor

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022-2024	Gårdsrenovering/uppfräschning, start gård 24:an 2023
2022-2024	Åtgärdande av fuktproblem i källare 24:an
2023	Installation av ny värmepump/shunt och styrning källare 26b
2023	Byte av läckande takfönster i lgh 24:an
2023-2025	Fönsterrenovering samtliga lägenhetsfönster, etapp 1: 2023, etapp 2: 2024, etapp 3: 2025
2023	Besiktning samt uppdatering av underhållsplanen.
2025 2030	Fasadrenovering utefter konditionsbedömning

Styrelsen beslöt att skjuta upp den årliga besiktningen enligt stadgarna till 2023 pga upphandlingen av underhåll för fönster. Besiktning fönster utfördes dock i samband med upphandlingen.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 60 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Återvinning	Veolia Recycling Solutions AB
Elnät	Ellevio AB
Hemsida	Svensk Brf
Fiber	Bahnhof AB
Sophantering	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Elleverans	Switch Nordic Green AB
Lokalvård	Ergo Quality Services
Försäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Fastighets AB Balder
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Hisskötsel	St Eriks Hiss AB
Klottersanering	Color Off
Snöröjning av tak	DB Tak AB
Sotare	Stockholms 2:a sotningsdistrikt, Skfm Lars Sundström AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2022	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning	2 160	2 145	2 142	2 142	2 107
Resultat efter finansiella poster	-	-60	146	-82	33
Soliditet %	91	91	90	89	87

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	53 338 756	8 363 795	245 922	34 768	-60 170	61 923 071
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			147 292	-147 292		
Balanseras i ny räkning				-60 170	60 170	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					680	680
Belopp vid årets utgång	**53 338 756**	**8 363 795**	**393 214**	**-172 694**	**680**	**61 923 751**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-172 694
Årets resultat	680
	-172 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-57 625
Överföring till Fond enligt stadgarna	147 292
Balanserat resultat	-261 681
	-172 014

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Nettoomsättning	*2*	2 159 819	2 144 785
Övriga rörelseintäkter		12 417	19 119
		2 172 236	2 163 904
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-1 286 625	-1 426 607
Övriga externa kostnader	*4*	-86 619	-38 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 508	-711 508
Rörelseresultat		87 485	-12 572
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 830	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 635	-47 635
Resultat efter finansiella poster		680	-60 170
Resultat före skatt		680	-60 170
Övriga skatter			
Årets resultat		680	-60 170

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	66 238 490	66 949 998
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*7*	-	-
		66 238 490	66 949 998
Summa anläggningstillgångar		66 238 490	66 949 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 800	3 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 960	151 301
		95 760	155 096
Kassa och bank	*8*	1 895 251	1 159 992
Summa omsättningstillgångar		1 991 011	1 315 088
SUMMA TILLGÅNGAR		68 229 501	68 265 086

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		393 214	245 922
Medlemsinsatser		53 338 756	53 338 756
Upplåtelseavgifter		8 363 795	8 363 795
		62 095 765	61 948 473
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-172 694	34 768
Årets resultat		680	-60 170
		-172 014	-25 402
Summa eget kapital		61 923 751	61 923 071
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 455	173 616
Skatteskulder		4 086	4 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 209	164 067
		305 750	342 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 229 501	68 265 086

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprincipen är oförändrad mot 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.

Värderingsprinciper m m
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar
Följande avskrivningar tillämpas:

	2021-12-31	*2020-12-31*
Inventarier	20%	20%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:
- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 30 år
- Ventilation 25 år
- Fasad 50 år

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Årsavgifter	2 053 715	2 051 685
Hyror	15 416	2 303
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 638	14 747
Kabel/Tv-avgift	76 050	76 050
Summa	**2 159 819**	**2 144 785**

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Drift		
Städning	56 508	55 998
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 051	19 157
Trädgårdsskötsel	7 550	25 000
Snöröjning	23 625	50 125
Sotning	11 000	27 945
Reparationer	148 097	303 616
El	87 377	75 494
Uppvärmning	315 000	320 198
Vatten	148 428	166 905
Sophämtning	92 181	94 410
Försäkringspremie	52 842	50 102
Fastighetsavgift bostäder	57 722	56 901
Övriga fastighetskostnader	9 633	2 036
Kabel-tv/Bredband/IT	85 159	78 250
Förvaltningsarvode ekonomi	65 879	63 439
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 935	306
Panter och överlåtelser	10 265	25 289
Övriga externa tjänster	12 748	11 436
	1 229 000	1 426 607
Underhåll		
VA/Sanitet	23 250	-
Fönster	34 375	-
	57 625	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**1 286 625**	**1 426 607**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Porto / Telefon	1 677	2 236
Lokalhyra	5 942	
Konsultarvode	48 750	5 625
Revisionarvode	30 250	30 500
Summa	**86 619**	**38 361**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda. Några arvoden till styrelsen har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 912 349	47 912 349
-Hissombyggnad	1 185 000	1 185 000
-Mark	25 372 645	25 372 645
	74 469 994	74 469 994
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-7 519 996	-6 808 488
-Årets avskrivning enligt plan	-711 508	-711 508
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 231 504	-7 519 996
Redovisat värde vid årets slut	***66 238 490***	***66 949 998***
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 000 000	47 200 000
Mark	124 000 000	86 000 000
	178 000 000	**133 200 000**

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	204 208	204 208
	204 208	204 208
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-204 208	-204 208
	-204 208	-204 208
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	*2021-12-31*
Bank	116 157	116 083
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 779 094	1 043 909
	1 895 251	**1 159 992**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2022-12-31*	*Ammortering /Upplåning*	*2021-12-31*
Swedbank	2023-03-28	3,442%	6 000 000	0	6 000 000
			6 000 000		**6 000 000**
			6 000 000		**6 000 000**

Övriga noter

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	36 800 000	36 800 000
	36 800 000	36 800 000
Summa ställda säkerheter	**36 800 000**	**36 800 000**

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 2023 - 05 - 23

Pål Tyllström
Styrelserdförande

Mikael Traung

Ernst Tanner

Robert Maier

Omar Elsayed

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2023

KPMG AB

Anna Lundebom-Bengtsson
Auktoriserad revisor *KPMG*

PTM

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf LINDANSAREN 8-10, org. nr 716447-6223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf LINDANSAREN 8-10 för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf LINDANSAREN 8-10 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 23 maj 2023

KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson
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 resultatet 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. Avskrivingar 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 eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* 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.