

Brf Råstensgatan 4



Årsredovisning 2020

13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4 (769604-5404) 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 1999-06-23. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Tallbacken 1 i Sundbybergs kommun omfattande adressen Råstensgatan 4. Bostadsrättsföreningen Råstensgatan 4 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	lägenheter, bostadsrätt	1 640,3
1	lägenheter, hyresrätt	54,2
0	lokaler, bostadsrätt	0
2	lokaler, hyresrätt	205

På föreningens fastighet finns 14 parkeringsplatser varav 14 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Jonas Ericsson	Ordförande
Ann-Charlotte Lilja	Sekreterare
Maria Molander	Inomhusansvarig
Anna Petersson	Utomhusansvarig
Johan Ramberg	Ekonomiansvarig
Alexander Neumann	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2002	Stambyte VA och el
2007	Nya säkerhetsdörrar
2008	Ny fjärrvärmeväxlare
2011	Ny puts på fasad och nya balkonger
2012	Trädgården renoverad
2015	Torkrum inrett till övernattningsrum
2016	Omasfaltering av parkeringen
2018	Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp
2018	Snörasskydd på taket
2020	Bytt ut belysning i fastighetens gemensamma utrymmen till LED

Ingen höjning av avgifterna under 2020.

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året upprättades en energideklaration. Den resulterade i ett antal förbättringsförslag som skulle kunna sänka föreningens årliga kostnader. Redan under sommaren genomfördes ett av förslagen då all belysning i fastigheten byttes ut till LED. Med anledning av detta har föreningen – i samråd med fastighetsskötaren – dragit ner rondering från en gång i veckan till en gång i månaden.

Under året har Brandsäkra gjort en brandskyddsbesiktning av fastigheten. Den resulterade i ett antal förbättringsförslag som genomfördes under sommaren. Nu finns brandvarnare och brandsläckare på plan 2 och 4, samt i övernattningsrummet. I övernattningsrummet har även en brandstege installerats. Utöver detta har brandtättningsarbete utförts i pannrummet och verkstaden, samt skyltar satts upp på branddörrar.

Föreningens försäkring har uppdaterats så den täcker fastighetens samtliga delar.

På grund av överbelastning och oreda i cykelrummet installerades i början av året ett upphängningssystem i såväl cykelrummet som på vinden och i källaren.

Efter en tid då kodlåset till entrén flera gånger varit ur funktion, byttes det slutligen ut till en ny modell med flera utvecklingsmöjligheter.

Under året har föreningen haft en konflikt med en lokalhyresgäst. Detta har resulterat i ovanligt höga juristkostnader. En av frågorna var tvungen att avgöras i Hyresnämnden, som dömde till föreningens fördel.

Liksom året innan anlätades Sjölanders mark & trädgård för skötseln av trädgården och Maries Puts & Städ för trapphusstädningen.



Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 1 st. tillkommit samt 0 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

ns

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 288	1 242	1 221	1216
Resultat efter fin. poster (tkr)	-319	-72	-133	-96
Soliditet (%)	73,9	73,9	73,6	74

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 858 198	5 800 175	265 671	-3 080 342	-72 339	15 771 364
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			116 175	-116 175		
Balanseras i ny räkning				-72 339	72 339	
Årets resultat					-318 905	-318 905
Belopp vid årets utgång	12 858 198	5 800 175	381 846	-3 268 856	-318 905	15 452 459

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 268 855
Årets resultat	-318 906
Totalt	-3 587 761
Avsättning till yttre fond	116 175
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 703 936
Summa	-3 587 761

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	1 287 717	1 242 423
Summa rörelseintäkter		1 287 717	1 242 423
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 130 949	-844 156
Övriga externa kostnader	4	-19 738	-19 985
Personalkostnader och arvoden	5	-47 294	-41 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-340 632	-340 632
Summa rörelsekostnader		-1 538 613	-1 245 834
Rörelseresultat		-250 896	-3 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 244	-68 928
Summa finansiella poster		-68 009	-68 928
Resultat efter finansiella poster		-318 905	-72 339
Resultat före skatt		-318 905	-72 339
Årets resultat		-318 905	-72 339

ms

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 843 948	20 173 084
Inventarier, maskiner och installationer	7	80 520	92 016
Summa materiella anläggningstillgångar		19 924 468	20 265 100
Summa anläggningstillgångar		19 924 468	20 265 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Övriga fordringar	8	966 401	1 079 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 427	9 452
Summa kortfristiga fordringar		977 828	1 088 863
Summa omsättningstillgångar		977 828	1 088 863
SUMMA TILLGÅNGAR		20 902 296	21 353 963

18

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 658 373	18 658 373
Fond för yttre underhåll		381 846	265 671
Summa bundet eget kapital		19 040 219	18 924 044
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 268 855	-3 080 342
Årets resultat		-318 905	-72 339
Summa fritt eget kapital		-3 587 760	-3 152 681
Summa eget kapital		15 452 459	15 771 363
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 285 985	5 228 449
Summa långfristiga skulder		3 285 985	5 228 449
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 942 464	66 000
Leverantörsskulder		8 031	73 524
Skatteskulder		5 486	4 414
Övriga skulder		22 340	22 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 531	187 753
Summa kortfristiga skulder		2 163 852	354 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 902 296	21 353 963

14

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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:

Anläggningstillgångar	Anskaffningskostnad	Anskaffningsår	% per år	% föregående år
Byggnad	10 417 375	2000	1,85%	1,85%
Ombyggnad, stambyte	7 060 792	2002	1,85%	1,85%
Postboxar	86 985	2007	6,67%	6,67%
Inventarier	85 739	2001-2008	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Källsorteringsskåp	13 438	2011	Helt avskriven	Helt avskriven
Torkskåp och tvättmaskiner	115 013	2018	10%	-

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	929 005	929 005
Hyror	356 363	304 160
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 349	9 258
Summa	1 287 717	1 242 423

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	54 809	62 781
Städning	33 463	33 570
Tillsyn, besiktning, kontroller	54 497	-
Trädgårdsskötsel	33 465	31 252
Snöröjning	6 250	10 155
Reparationer	7 895	37 683
El	36 099	43 745
Uppvärmning	240 668	251 475
Vatten	69 297	74 439
Sophämtning	66 220	64 706
Försäkringspremie	43 734	34 612
Fastighetsavgift bostäder	50 015	48 195
Fastighetsskatt lokaler	9 250	9 250
Övriga fastighetskostnader	-	3 006
Förvaltningsarvode ekonomi	84 288	82 398
Panter och överlåtelser	12 921	17 819
Juridiska åtgärder	144 900	30 325
Övriga externa tjänster	8 710	8 745
	956 481	844 156
Underhåll		
El	147 598	-
Lås	8 520	-
Byggnad	18 350	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 130 949	844 156

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	2 863	2 860
Revisionarvode	16 875	17 125
Summa	19 738	19 985

MA

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2020	2019
Styrelsearvode	36 400	31 195
Sociala kostnader	10 894	9 866
Summa	47 294	41 061

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	10 504 360	10 504 360
-Ombyggnad	7 060 792	7 060 792
-Mark	6 003 450	6 003 450
	23 568 602	23 568 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 395 518	-3 066 382
-Årets avskrivning enligt plan	-329 136	-329 136
	-3 724 654	-3 395 518
Redovisat värde vid årets slut	19 843 948	20 173 084
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 525 000	18 525 000
Mark	20 200 000	20 200 000
	38 725 000	38 725 000
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	925 000	925 000
	38 725 000	38 725 000

Not 7 Invenatarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	214 190	214 190
	214 190	214 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-122 174	-110 678
-Årets avskrivning enligt plan	-11 496	-11 496
	-133 670	-122 174
Redovisat värde vid årets slut	80 520	92 016

na

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 614	2 620
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	963 787	1 076 790
Redovisat värde vid årets slut	966 401	1 079 410

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,59%	955 129	-18 000	973 129
Stadshypotek	2022-09-30	1,34%	2 372 856	-24 000	2 396 856
Stadshypotek	2021-09-30	1,10%	1 900 464	-24 000	1 924 464
			5 228 449	-66 000	5 294 449

Varav långfristig del 3 285 985
Varav kortfristig del 1 942 464

Kommande års planerade amortering 66 000
Beräknad låneskuld om fem år är 4 898 449

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 800 000	11 800 000
Summa ställda säkerheter	11 800 000	11 800 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

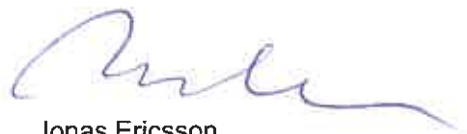
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.



Underskrifter

Stockholm 2021 - 03 - 25



Jonas Ericsson
Ordförande



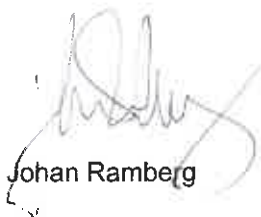
Anna Petersson



Maria Molander



Ann-Charlotte Lilja



Johan Ramberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05 - 02



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Råstensgatan 4, org.nr. 769604-5405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Råstensgatan 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 31 december 2020 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 / 5-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 panter* 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.