



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Pontonjären 5



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Pontonjären 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| José Luis Bermejo           | Ordförande       |
| Vincent Hellberg            | Sekreterare      |
| Laura Jaramillo             | Kassör           |
| Enlil Isik                  | Ledamot          |
| Olle Persson                | Ledamot          |
| Julia Josefin Nanny Friberg | Suppleant        |
| Parviz Vazirzadeh Kamjou    | Suppleant        |
| Niclas Karlsson             | Suppleant        |
| Nikola Pljevaljic           | Revisorsuppleant |

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

Vincent Hellberg och Laura Jaramillo.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Nikola Pljevaljic  
Carl Joakim Nyman

Suppleant Extern  
Ordinarie Intern

GO Revision  
GO Revision

#### Valberedning

Joakim Abenius  
Birgitta Drakenberg

Sammanställande  
Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Pontonjären 5        | 2000    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

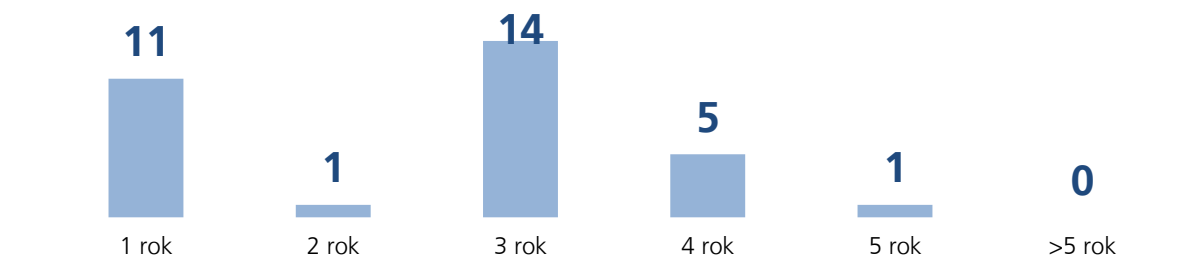
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m<sup>2</sup>, varav 2 306 m<sup>2</sup> utgör boyta och 194 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Ateljé                 | 32 m <sup>2</sup> | Löpande    |
| Hudvårdsklinik         | 97 m <sup>2</sup> | 2023-03-12 |
| Förråd                 | 15 m <sup>2</sup> | Löpande    |
| Mattförsäljning        | 43 m <sup>2</sup> | 2022-11-01 |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                               | År          | Kommentar                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Översyn fastighetens fönster                                   | 2021        | Samtliga fönster i fastigheten renoverades. Besiktning godkänd            |
| Översyn av fönsterdörrar för kungsbalkonger                    | 2021        |                                                                           |
| Installation av fiber Stockholmsstadsnät                       | 2020        |                                                                           |
| Renovering av balkongräcken mot Chapmansgatan                  | 2020        | Samtliga fönsterdörrar för kungsbalkonger renoverades. Besiktning godkänd |
| Fjärrvärmevattencentral byte enligt energideklaration          | 2020        |                                                                           |
| OVK                                                            | 2020        |                                                                           |
| Inköp och installation av avgasare för värme                   | 2020        | Godkänd                                                                   |
| Renovering av balkongplattor                                   | 2019        |                                                                           |
| Högtrycksspolning av köksstammar                               | 2018        |                                                                           |
| Brandskyddsinspektion                                          | 2018        | Godkänd                                                                   |
| Radonmätning                                                   | 2018        |                                                                           |
| Förlängning av 5 skorstenspipor/eldstäder                      | 2018        |                                                                           |
| Sotning av rökkanaler till öppna spisar                        | 2016        | Godkänd                                                                   |
| Obligatorisk från miljöförvaltningen                           | 2016        |                                                                           |
| Renovering av hiss                                             | 2015        |                                                                           |
| Renovering och målning av tak                                  | 2015        |                                                                           |
| OVK                                                            | 2014        |                                                                           |
| Ny tvättmaskin i tvättstuga                                    | 2014        |                                                                           |
| Nytt torkskåp tvättstuga                                       | 2013        |                                                                           |
| Brandbesiktning vind                                           | 2013        |                                                                           |
| Ny röklucka vind                                               | 2013        |                                                                           |
| Garantibesiktning vind påbörjad                                | 2012 - 2013 |                                                                           |
| Rengöring av värmeväxlare                                      | 2012        |                                                                           |
| Garantibesiktning vind avslutad                                | 2012 - 2013 |                                                                           |
| Översyn värmepump                                              | 2012 - 2013 |                                                                           |
| Byte av kranar till värmeanläggning                            | 2011        |                                                                           |
| Viss asbestsanering källare                                    | 2011        |                                                                           |
| Byte av samtliga radiatorer i fastigheten samt nya termostater | 2011        |                                                                           |
| Reparation av läckande dagvattenrör under cykelparkeringen     | 2011        |                                                                           |
| Ny golvbeläggning på kungsbalkongerna                          | 2011        |                                                                           |
| Balkonger mot gården                                           | 2010        | Bekostades av respektive boende                                           |
| 3 rökkanaler, imkanaler                                        | 2008        |                                                                           |
|                                                                |             |                                                                           |
| Renovering av balkonger                                        | 2006 - 2007 | Omrenovering av tidigare renoverade kanaler                               |
| Omläggning av tak                                              | 2006 - 2007 |                                                                           |
| Omputsning av fasad                                            | 2006 - 2007 |                                                                           |
| Termostatbyte                                                  | 2005        |                                                                           |
| Fönsterrenovering                                              | 2004        |                                                                           |
| Reparation hiss, trapphus, Nya förråd i källaren               | 2004 - 2006 |                                                                           |
| Rörstambyte                                                    | 2001 - 2002 | Energiglas sattes in                                                      |
| Elstambyte                                                     | 2001 - 2002 |                                                                           |

| Planerat underhåll                                                | År   | Kommentar                                        |
|-------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------|
| Översyn av balkongplattor och målning - garantin går ut 2023      | 2022 | WMP entreprenör                                  |
| Garantitiden för renovering av balkongplattor går ut - inspektera | 2023 | WMPs arbete med balkongplattor mot Chapmansgatan |
| Obligatorisk brandkontroll av rökkanaler öppna spisar             | 2024 |                                                  |
| Kolla avgasare för värmesystem sattes in 2021 - garantitid?       | 2024 | Kolla upp garantin                               |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                             |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Internetleverantör    | Stockholms Stadsnät                    |
| Teknisk förvaltning   | Själva                                 |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB    |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB    |
| Trappstädning         | Marktjänst                             |
| Snöskottning          | Johanneshovs Plåtslageri               |
| Hissunderhåll         | Otis AB                                |
| Fastighetsskötsel     | Själva                                 |
| Tvättstugeservice     | Leverantör av tvättmaskin och torkskåp |

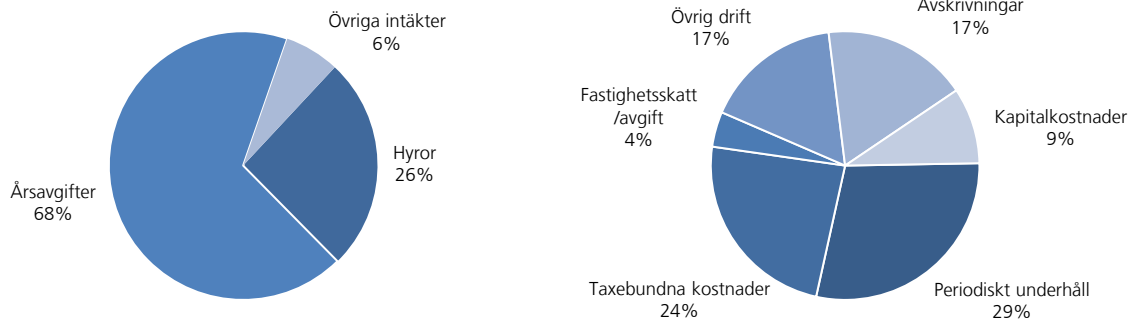
### Föreningens ekonomi

Ett befintligt lån på 2 650 000 kr med ränta 1,35% omförhandlades till 1,07% ränta.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>984 238</b>   | <b>1 480 709</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 656 935        | 1 824 699        |
| Finansiella intäkter                     | 231              | 117              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 28 621           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 54 433           | 0                |
|                                          | <b>1 740 220</b> | <b>1 824 816</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 532 390        | 2 045 447        |
| Finansiella kostnader                    | 189 726          | 190 644          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 30 010           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 42 972           | 42 972           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 12 214           |
|                                          | <b>1 765 088</b> | <b>2 321 287</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>959 369</b>   | <b>984 238</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-24 868</b>   | <b>-496 471</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har renoverat samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.

Entreprenören: **Fog & Fönsterservice i Stockholm AB**

Vidare så har arbetet besiktigats av oberoende besiktningsföretag **KET Konsulter AB**

Arbetet har utförts smidigt och resultatet verkar god. 5 års garanti har utgått från och med December 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 511   | 511   | 511   | 511   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 408 | 828   | 1 346 | 1 316 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 5 316 | 5 336 | 5 355 | 5 375 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 26    | 20    | 26    | 23    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 135   | 122   | 130   | 134   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21    | 20    | 16    | 19    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 76    | 76    | 76    | 101   |
| Soliditet (%)                            | 72    | 73    | 73    | 73    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -428  | -774  | -578  | -5    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 605 | 1 382 | 1 544 | 1 546 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 306 m<sup>2</sup> bostäder och 194 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 36 859 339                 | 0                        | 0                                                                      | 36 859 339                 |
| Upplåtelseavgifter             | 419 545                    | 0                        | 0                                                                      | 419 545                    |
| Kapitaltillskott               | 1 171 814                  | 0                        | 0                                                                      | 1 171 814                  |
| Fond för yttre underhåll       | 273 697                    | 272 922                  | -998 000                                                               | 998 775                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>38 724 395</b>          | <b>272 922</b>           | <b>-998 000</b>                                                        | <b>39 449 473</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -6 541 319                 | -272 922                 | 223 715                                                                | -6 492 111                 |
| Årets resultat                 | -427 960                   | -427 960                 | 774 285                                                                | -774 285                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 969 279</b>          | <b>-700 882</b>          | <b>998 000</b>                                                         | <b>-7 266 397</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>31 755 116</b>          | <b>-427 960</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>32 183 076</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -427 960          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 268 397        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -272 922          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 969 279</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

273 697  
**-6 695 582**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 604 572        | 1 382 054        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 52 363           | 442 645          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 656 935</b> | <b>1 824 699</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                                                 |       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                                  | Not 4 | -1 373 137        | -1 884 666        |
| Övriga externa kostnader                        | Not 5 | -124 409          | -125 936          |
| Personalkostnader                               | Not 6 | -34 845           | -34 845           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -363 010          | -363 010          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-1 895 400</b> | <b>-2 408 457</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**-238 465**      **-583 758**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 231             | 117             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -189 726        | -190 644        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-189 495</b> | <b>-190 527</b> |

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-427 960**      **-774 285**

## ÅRETS RESULTAT

**-427 960**      **-774 285**

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

|           |          |            |            |
|-----------|----------|------------|------------|
| Byggnader | Not 8,13 | 42 843 196 | 43 194 152 |
| Maskiner  | Not 9    | 17 077     | 29 131     |

**Summa materiella anläggningstillgångar** **42 860 273** **43 223 283**

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**42 860 273**

**43 223 283**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

|                                        |        |           |           |
|----------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Avgifts- och hyresfordringar           |        | 0         | 16 000    |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 030 796 | 1 068 286 |

**Summa kortfristiga fordringar** **1 030 796** **1 084 286**

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**1 030 796**

**1 084 286**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**43 891 069**

**44 307 568**

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 37 278 884        | 37 278 884        |
| Kapitaltillskott                               |           | 1 171 814         | 1 171 814         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 273 697           | 998 775           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>38 724 395</b> | <b>39 449 473</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -6 541 319        | -6 492 111        |
| Årets resultat                                 |           | -427 960          | -774 285          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-6 969 279</b> | <b>-7 266 397</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>31 755 116</b> | <b>32 183 076</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 8 375 444         | 9 034 666         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>8 375 444</b>  | <b>9 034 666</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 3 309 222         | 2 692 972         |
| Leverantörsskulder                             |           | 206 574           | 86 651            |
| Skatteskulder                                  |           | 95 083            | 169 272           |
| Övriga skulder                                 |           | 605               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 149 025           | 140 931           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 760 509</b>  | <b>3 089 826</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>43 891 069</b> | <b>44 307 568</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar           | 2021         | 2020         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Byggnader               | 200 år       | 200 år       |
| Fastighetsförbättringar | 20,30,100 år | 20,30,100 år |
| Hissanläggning          | 20 år        | 20 år        |
| Fasad                   | 30 år        | 30 år        |
| Fönster                 | 30 år        | 30 år        |
| Balkong/terrass         | 40 år        | 40 år        |
| Tak                     | 50 år        | 50 år        |
| Maskiner                | 10 år        | 10 år        |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 122 128        | 1 122 128        |
| Hyror bostäder             | 124 343          | 119 561          |
| Hyror lokaler              | 300 883          | 130 540          |
| Bredbandsintäkter          | 39 424           | 0                |
| Avgift andrahandsuthyrning | 17 793           | 9 826            |
| Öresutjämning              | 0                | -1               |
|                            | <b>1 604 572</b> | <b>1 382 054</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2021          | 2020           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättning       | 46 500        | 430 463        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 10 022         |
| Övriga intäkter             | 5 863         | 2 160          |
|                             | <b>52 363</b> | <b>442 645</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Snöröjning/sandning                    | 17 912           | 3 750            |
|              | Städning entreprenad                   | 46 200           | 43 900           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 6 509            | 6 346            |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 13 750           |
|              | Hissbesiktning                         | 4 419            | 2 375            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 2 460            | 11 050           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 1 593            | 2 664            |
|              | Gård                                   | 1 107            | 5 204            |
|              | Serviceavtal                           | 8 634            | 10 065           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 639            | 1 097            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 2 862            | 1 431            |
|              | Fordon                                 | 0                | 649              |
|              |                                        | <b>94 335</b>    | <b>102 281</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 2 030            | 1 863            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 5 606            |
|              | Lås                                    | 1 449            | 0                |
|              | VVS                                    | 6 975            | 10 650           |
|              | Hiss                                   | 6 431            | 24 805           |
|              | Tak                                    | 0                | 31 335           |
|              | Vattenskada                            | 0                | 17 625           |
|              |                                        | <b>16 885</b>    | <b>91 884</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 0                | 97 623           |
|              | VVS                                    | 0                | 332 663          |
|              | Värmeanläggning                        | 0                | 53 750           |
|              | Bredband                               | 0                | 208 707          |
|              | Fönster                                | 594 714          | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 410 625          |
|              |                                        | <b>594 714</b>   | <b>1 103 368</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 65 178           | 48 869           |
|              | Värme                                  | 337 238          | 306 105          |
|              | Vatten                                 | 53 554           | 50 216           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 36 226           | 30 783           |
|              |                                        | <b>492 196</b>   | <b>435 973</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 45 832           | 56 116           |
|              | Kabel-TV                               | 8 955            | 8 872            |
|              | Bredband                               | 33 792           | 0                |
|              |                                        | <b>88 579</b>    | <b>64 988</b>    |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>86 428</b>    | <b>86 172</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 373 137</b> | <b>1 884 666</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Inkassering avgift/hyra         | 0              | 1 350          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 18 375         | 18 594         |
|              | Föreningskostnader              | 7 976          | 5 438          |
|              | Styrelseomkostnader             | 598            | 165            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 3 551          |
|              | Förvaltningsarvode              | 83 576         | 81 792         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 1 163          |
|              | Administration                  | 3 144          | 2 443          |
|              | Konsultarvode                   | 5 500          | 6 250          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 240          | 5 190          |
|              |                                 | <b>124 409</b> | <b>125 936</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--------------|------------------------------------------|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 27 000        | 27 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 7 845         | 7 845         |
|              |                                          | <b>34 845</b> | <b>34 845</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 85 372         | 85 372         |
|              | Förbättringar        | 265 583        | 265 583        |
|              | Maskiner             | 12 054         | 12 054         |
|              |                      | <b>363 010</b> | <b>363 010</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 49 130 393        | 49 130 393        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>49 130 393</b> | <b>49 130 393</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -5 936 241        | -5 585 285        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -350 956          | -350 956          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 287 197</b> | <b>-5 936 241</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>42 843 196</b> | <b>43 194 152</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 17 885 536        | 17 885 536        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 26 283 000        | 26 283 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 64 691 000        | 64 691 000        |
|               |                                                | <b>90 974 000</b> | <b>90 974 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 87 000 000        | 87 000 000        |
|               | Lokaler                                        | 3 974 000         | 3 974 000         |
|               |                                                | <b>90 974 000</b> | <b>90 974 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER</b>                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 272 333           | 272 333           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>272 333</b>    | <b>272 333</b>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -243 202          | -231 148          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -12 054           | -12 054           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-255 256</b>   | <b>-243 202</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>17 077</b>     | <b>29 131</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 71 427            | 84 048            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 634 165           | 984 238           |
|               | Räntekonto hos SBC                             | 325 204           | 0                 |
|               |                                                | <b>1 030 796</b>  | <b>1 068 286</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 998 775           | 1 089 603         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 272 922           | 272 922           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -998 000          | -363 750          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>273 697</b>    | <b>998 775</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2021-12-31</b>                              | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken 1,790 %                          | 4 168 416         | 4 211 388         | 2023-10-30         |
|               | Handelsbanken 1,170 %                          | 1 800 000         | 1 800 000         | 2022-12-30         |
|               | Handelsbanken 1,070 %                          | 2 650 000         | 2 650 000         | 2024-12-30         |
|               | Handelsbanken 2,190 %                          | 1 600 000         | 1 600 000         | 2025-03-30         |
|               | Handelsbanken 1,560 %                          | 1 466 250         | 1 466 250         | 2022-09-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>11 684 666</b> | <b>11 727 638</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -3 309 222        | -2 692 972        |                    |
|               |                                                | <b>8 375 444</b>  | <b>9 034 666</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 469 806 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 12 100 000        | 12 100 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                               | 15 211            | 23 378            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 133 814           | 117 553           |
|               | Konsultarvode                                       | 0                 | 0                 |
|               |                                                     | <b>149 025</b>    | <b>140 931</b>    |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>      |
|---------------|---------------------------------------------------|
|               | Se över cykelparkering, beräknad kostnad 50 000kr |

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den        /        2022

José Luis Bermejo  
Ordförande

Vincent Hellberg  
Sekreterare

Laura Jaramillo  
Kassör

Enlil Isik  
Ledamot

Olle Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den        /        2022

Carl Joakim Nyman  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pontonjären 5  
Org.nr. 716411-6993

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pontonjären 5 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 Pontonjären 5 för år 2021 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 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

Joakim Nyman

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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