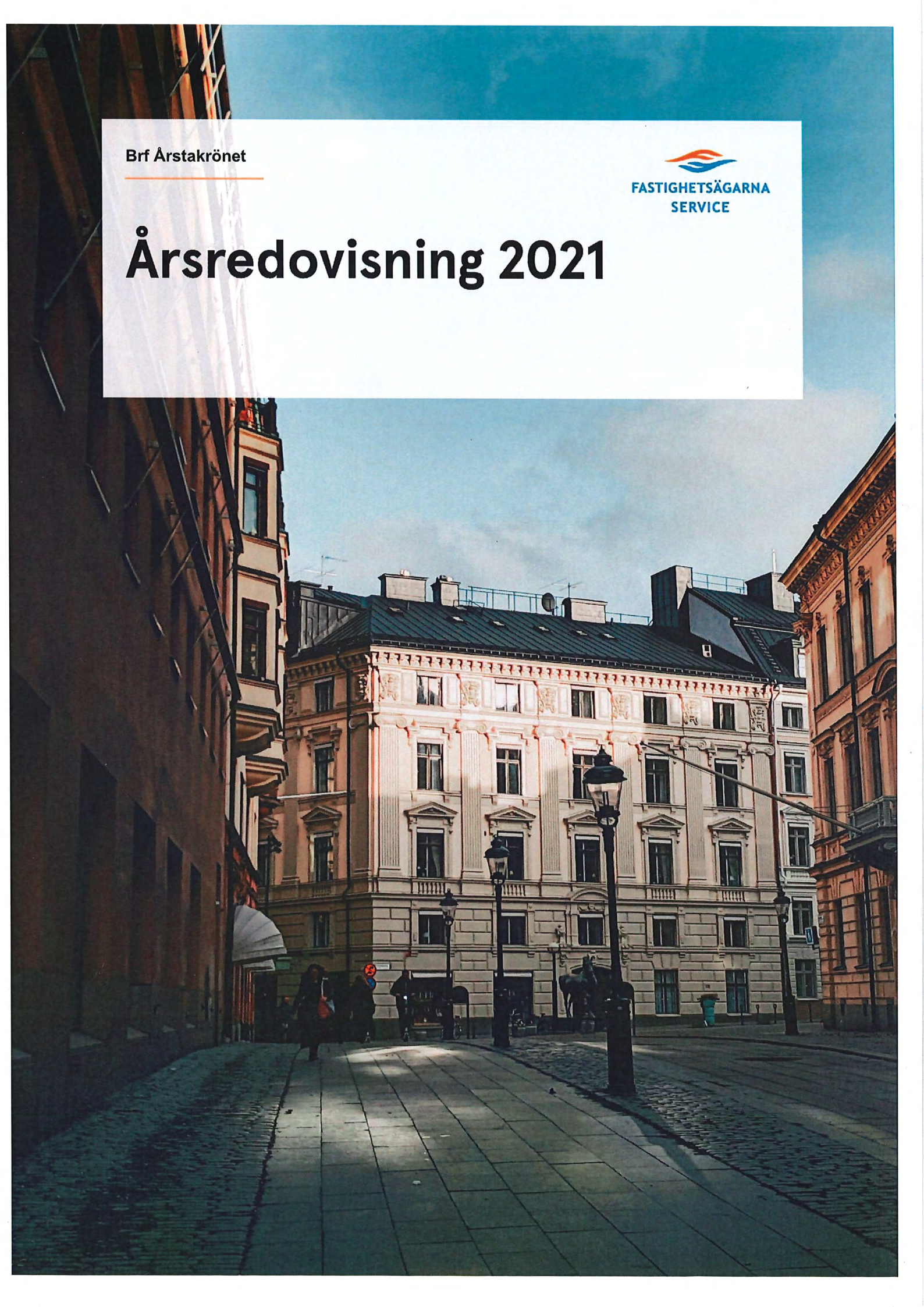


Brf Årstakrönet


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

Brf Årstakrönet

769611-6479

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Årstakrönet, 769611-6479, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen äger 100% av aktierna i Årstakrönet Parkering AB, för vilken separat årsredovisning upprättas.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Ordförande	Ewa Ekström
Sekreterare	Inga-May Forslund
Kassör	Åsa Åsander Eriksson
Ledamot	Jens Penttilä
Ledamot	Johan Lind
Ledamot	Lennart Beckman
Ledamot	Olivia Forsberg
Suppleant	Stefan Nilsson
Suppleant	Tom Airaksinen
Suppleant	Gert Helgesson

Revisor Jonas Lotterberg, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

Valberedning Lennart Wedin och Mickael Carp

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-09-26. På stämman deltog 21 medlemmar.

22

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 95 st. Under året har 9 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 95 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Trappstädning, snöröjning, entrémattor
Bredband
TV
Ekonomisk förvaltning
Hiss
Service av utrustning i Undercentral
Sophämtning
Nyckeltillverkning

Leverantör

Andersson och Johansson AB
Bahnhof
Sappa
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Amsler
Lassila & Tikanoja
Fastighetsägarna och Stockholm Vatten sophämtning
Södermalms Lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen upprättade 2014 en ny underhållsplan som sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt av styrelsen. För att säkerställa att byggnaderna hålls i gott skick även i framtiden görs avsättning enligt underhållsplanen varje år. Under 2021 har OVK genomförts i både garaget och i husen samt ett byte av filtren bakom radiatorerna har skett i alla lägenheter i enlighet med underhållsplanen.

Under 2020 installerades 12 EI-laddplatser till personbilar i Garaget. I slutet av 2021 var 9 platser uthyrda till elbilar. Föreningen har förberett för installation av ytterligare 10 laddplatser i enlighet med föreningens miljöarbete.

Resultatet för 2021 är på 654 870 kr vilket är något sämre än resultatet år 2020. Nettoomsättningen år 2021 har gått ned jämfört med tidigare år vilket beror på att hyresintäkterna för från garaget under del av året 2021 ligger i dotterbolaget Årstakrönet Parkering AB.

Under 2021 har amortering av föreningens lån skett med 1 000 000 kr. Föreningen har fyra lån med olika bindningstider. Lånen förhandlas om i takt med att löptiden på dessa går ut.

Föreningen har på grund av pandemin och de restriktioner som gällt under året inte genomfört någon vårstädning. En höststädning genomfördes men i mindre omfattning än tidigare år.

Årsavgiften lämnades oförändrad under 2021.

52

Fastigheten

Den 16 maj 2006 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa två bostadshus bestående av 56 bostadslägenheter med tillhörande garage inom fastigheten Tysslingen 1 i Stockholms kommun för en kontraktssumma om 105 717 000 kr. Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Tysslingen 1
Adress:	Storsjövägen 35 & Siljansvägen 73A
Byggår:	2007
Taxeringsvärde:	129 564 000 kr varav byggnadsvärde 76 085 000 kr
Antal lägenheter	56 lägenheter fördelade på två flerfamiljshus
Antal garageplatser	39 st
Antal P-platser	5 st
Total boyta:	4 203 kvm
Fastighetens areal:	2 298 kvm

Fördelning

2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	14 st
Garageplats för bil	35 st (varav 12 st är elladdplatser)
Garageplats för MC	4 st
P-platser, för uthyrning	3 st
P-platser, för gästparkering	2 st

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

sl

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 703 107	4 055 368	4 043 110	3 874 282
Resultat efter fin. poster (tkr)	654 870	771 732	291 733	-24 567
Resultat i % av nettoomsättning	17,7	19,0	7,2	-0,6
Soliditet (%)	69,6	69,0	68,3	67,7
Balansomslutning	145 307 223	145 494 982	145 793 921	146 693 630
Årsavgift/kvm boyta	771	771	771	771
Lån/kvm boyta	10 355	10 592	10 776	10 949
Elkostnad/kvm boyta	21	17	17	18
Värmekostnad/kvm boyta	114	107	103	103
Vattenkostnad/kvm boyta	18	16	16	15

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	98 400 000	-	2 490 000	-1 285 004	771 732	100 376 729
Avsättning till yttre fond			310 000	-310 000		
Balanserat resultat				771 733	-771 732	
Årets resultat					654 870	654 870
Belopp vid årets utgång	98 400 000	-	2 800 000	-823 271	654 870	101 031 599

n

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-823 271
Årets resultat	654 870
Totalt	-168 401
Avsättning till yttre fond	310 000
Uttag ur yttre fond	-52 700
Balanseras i ny räkning	-425 701
Summa	-168 401

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 703 107	4 055 368
Summa rörelseintäkter		<u>3 703 107</u>	<u>4 055 368</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-1 566 210	-1 400 460
Övriga externa kostnader	4	-30 978	-364 631
Personalkostnader och arvoden	5	-121 084	-105 763
Avskrivningar		-866 193	-880 233
Summa fastighetskostnader		<u>-2 584 465</u>	<u>-2 751 087</u>
Rörelseresultat		<u>1 118 642</u>	<u>1 304 281</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 821	5 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 593	-538 199
Summa finansiella poster		<u>-463 772</u>	<u>-532 549</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>654 870</u>	<u>771 732</u>
Resultat före skatt		<u>654 870</u>	<u>771 732</u>
Årets resultat		<u>654 870</u>	<u>771 732</u>

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	140 282 645	141 131 075
Inventarier, verktyg och installationer	7	345 309	468 040
Summa materiella anläggningstillgångar		140 627 954	141 599 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		140 727 954	141 699 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		-	57 376
Övriga fordringar		95 881	21 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		375 550	93 238
Summa kortfristiga fordringar		471 431	172 374
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 107 838	3 623 492
Summa kassa och bank		4 107 838	3 623 492
Summa omsättningstillgångar		4 579 269	3 795 866
SUMMA TILLGÅNGAR		145 307 223	145 494 981

22

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 400 000	98 400 000
Yttre fond		2 800 000	2 490 000
Summa bundet eget kapital		101 200 000	100 890 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-823 271	-1 285 004
Årets resultat		654 870	771 732
Summa fritt eget kapital		-168 401	-513 272
Summa eget kapital		101 031 599	100 376 728
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 920 211	32 720 211
Summa långfristiga skulder		31 920 211	32 720 211
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 600 000	11 800 000
Leverantörsskulder		195 895	187 118
Skulder till koncernföretag		37 624	-
Skatteskulder		7 281	57 952
Övriga skulder		-	84 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		514 613	268 240
Summa kortfristiga skulder		12 355 413	12 398 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 307 223	145 494 981

50

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	125
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

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.

50

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 239 065	3 241 971
Hyror	449 100	678 928
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 092	-
Övriga intäkter	6 850	134 469
	3 703 107	4 055 368

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	8 747	-
Städning inkl. mattor	114 630	92 626
Trädgårdsskötsel	-	26 250
Snöröjning	62 025	11 375
Reparationer inkl. hisskostnader	199 389	122 432
El	90 027	70 753
Uppvärmning	479 654	451 616
Vatten och avlopp	73 672	69 087
Renhållning, sophantering	61 666	43 777
Fastighetsförsäkring	48 850	68 952
Förbrukningsinventarier	-	3 250
Fastighetsavgift bostäder	80 885	125 664
Fastighetsskatt lokaler	45 640	-
Övriga driftskostnader	14 782	32 598
Kabel-tv/Bredband/IT	151 248	151 578
Kostnader föregående år	-39 540	-
Förvaltningsarvode ekonomi	77 600	103 834
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 738	-
Panter och överlåtelser	13 388	-
Övriga fastighetskostnader	25 109	26 668
Totalsumma fastighetskostnader	1 513 510	1 400 460
Underhåll		
OVK	38 250	-
Filterbyte radiatorer	14 450	-
	52 700	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 566 210	1 400 460

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Larm, hiss, porttelefon	448	448
Hyror p-platser	-	340 000
Revisionarvode	15 000	15 500
Bankkostnader	3 945	3 629
Övriga externa tjänster	11 585	5 054
Summa	30 978	364 631

56

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	95 601	94 558
Sociala kostnader	25 483	11 205
	121 084	105 763
Föreningen har ingen anställd personal		

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	148 599 563	148 599 563
	148 599 563	148 599 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 468 488	-6 619 727
-Årets avskrivning enligt plan	-848 430	-848 761
	-8 316 918	-7 468 488
Redovisat värde vid årets slut	140 282 645	141 131 075
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 085 000	76 085 000
Mark	53 479 000	53 479 000
	129 564 000	129 564 000
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	4 564 000	4 564 000
	129 564 000	129 564 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	734 655	734 655
-Förändring under året: Bidrag från Naturvårdsverket	-105 298	-
	629 357	734 655
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-266 615	-235 143
-Årets avskrivning enligt plan	-17 433	-31 472
	-284 048	-266 615
Redovisat värde vid årets slut	345 309	468 040

2

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Årstakrönet Parkering AB org. 556695-9119, Stockholm	100	100	100 000
			100 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea	Rörlig ränta	0,25%	10 800 000	11 000 000
Nordea	2023-01-18	1,63%	11 102 711	11 302 711
Handelsbanken	2024-12-01	1,00%	11 377 500	11 577 500
Handelsbanken	2025-10-30	0,59%	10 240 000	10 640 000
			43 520 211	44 520 211
Varav kortfristig del (rörligt lån)			10 800 000	11 000 000
Varav kortfristig del (kommande amortering)			800 000	800 000
Långfristiga lån			31 920 211	32 720 211
			43 520 211	44 520 211

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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	50 497 000	50 497 000
Summa ställda säkerheter	50 497 000	50 497 000

2

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

58

Underskrifter

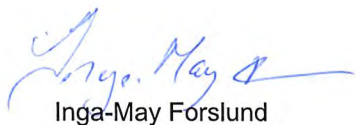
Stockholm 2022-05-14



Ewa Ekström



Jens Penttilä



Inga-May Forslund



Lennart Beckman



Olivia Forsberg



Åsa Åsander Eriksson



Johan Lind

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-19

och avviker från standard-
utformningen



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årstakrönet

Org.nr 769611-6479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Årstakrönet för räkenskapsåret 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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 Årstakrönet för räkenskapsåret 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 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.

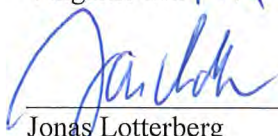
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt, enligt 6 kap. 9§ i Lagen om ekonomiska föreningar att hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskåpåret utgång.

Vingåker den 19 / 5 2022



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

Resultaträkning

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

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



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

Noter – tilläggsupplysningar

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

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda 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.