



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Postiljonen i Jönköping



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Drottens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar gårds- och garageanläggningar.

#### Styrelsen

Anders Edgren	Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot
Lars-Eric Wilson	Ledamot
Mats Blomqvist	Suppleant
Bengt Nilsson	Suppleant

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

Mats Blomqvist, Anders Edgren, Bengt Håkansson, Bengt Nilsson och Lars-Eric Wilson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Christian Borg

Ordinarie Extern

E&Y

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-10. Redovisning av projektet samt godkännande av genomförda åtgärder.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jönköping Drotten 11	2020	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2020 och består av 1 flerbostadshus.

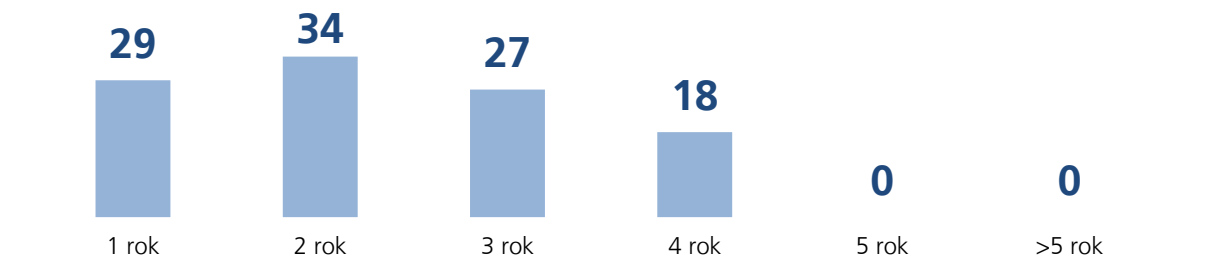
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 10 253 m<sup>2</sup>, varav 6 864 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 108 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	ekonomisk förvaltning
Fastighetservice AB	teknisk förvaltning
Infometric AB	IMD individuell mätning
Telia	Tv Bredband Telefoni
Jönköping Energi	Fjärrvärme
Jönköping Energi	Elnät elleverans

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 036 064</b>	<b>1 075 455</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Medlemsinsatser	214 400 000	0
Ökning av långfristiga skulder	11 377 162	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	170 426 006
	<b>225 777 162</b>	<b>170 426 006</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Ökning av materiella anläggningstillgångar	182 654 103	170 415 111
Ökning av kortfristiga fordringar	898 196	50 286
Minskning av kortfristiga skulder	30 350 625	0
	<b>213 902 924</b>	<b>170 465 397</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>12 910 301</b>	<b>1 036 064</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>11 874 237</b>	<b>-39 391</b>

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

### Skatter och avgifter

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ingick under 2019 avtal om nybyggande av flerbostadshus på fastigheten Drotten 11 omfattade 66 lägenheter. Föreningen har under gångna året genom fastighetsöverlåtelseavtal förvärvat grannfastigheten för nybyggnad av flerbostadshus med ytterligare 42 lägenheter.

Ekonomisk plan registrerades hos bolagsverket som också gav föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt.

Upplåtelseavtal tecknades inför tillträde som skedde i två etapper, september och november månad.

I totalentreprenadsavtal som tecknat mellan föreningen och Peab Bostad har Peab Bostad påtagits sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande avgifter om det sex månader efter godkänd slutbesiktning finns osålda bostadslägenheter. Vilket innebär att Peab Bostad kommer att köpa in dessa.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 108 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 5  
Tillkommande medlemmar: 147  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 152

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	22 217	-
Soliditet (%)	58	-

Ytuppgifter enligt ekonomiska planen, 6 864 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	149 313 000	149 313 000	0	0
Upplåtelseavgifter	65 087 000	65 087 000	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>214 400 000</b>	<b>214 400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
<b>S:a eget kapital</b>	<b>214 400 000</b>	<b>214 400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns inga disponibla medel.

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 2 214 262 609	81 671 197
Pågående byggnation	Not 3 138 806 605	88 743 914
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>353 069 214</b>	<b>170 415 111</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>353 069 214</b>	<b>170 415 111</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	400 400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 4 1 470 181	145 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 870 581</b>	<b>145 873</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	12 083 789	1 036 064
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 083 789</b>	<b>1 036 064</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 954 370</b>	<b>1 181 936</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>367 023 584</b>	<b>171 597 047</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	214 400 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>214 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>214 400 000</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Byggnadskreditiv	152 498 359	141 121 197
Not 5		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>152 498 359</b>	<b>141 121 197</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	110 341	28 775 850
Övriga skulder	0	1 700 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 884	0
Not 6		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>125 225</b>	<b>30 475 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>367 023 584</b>	<b>171 597 047</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

### Not 2 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	81 671 197	0
Nyanskaffningar	132 591 412	81 671 197
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>214 262 609</b>	<b>81 671 197</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>214 262 609</b>	<b>81 671 197</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	214 262 609	81 671 197
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	
Taxeringsvärde mark	46 000 000	
	<b>106 000 000</b>	
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	106 000 000	
	<b>106 000 000</b>	

### Not 3 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	88 743 914	0
Pågående nybyggnation	50 062 691	88 743 914
	<b>138 806 605</b>	<b>88 743 914</b>

### Not 4 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	100 000
Klientmedel hos SBC	826 512	0
Fordran Peab Bostad AB	643 669	45 873
	<b>1 470 181</b>	<b>145 873</b>

### Not 5 BYGGNADSKREDITIV

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	152 498 359	141 121 197

<b>Not 6</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avgifter och hyror	14 884	0
		<b>14 884</b>	<b>0</b>

**Not 7** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2021 kommer projektet att överlämnats till boendestyrelse.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JÖNKÖPING den 16 april 2021



Anders Edgren  
Ordförande



Bengt Hakansson  
Ledamot



Lars-Eric Wilson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2021  
Ernst & Young AB



Christian Borg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping, org.nr 769634-5342

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av Intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Postiljonen i Jönköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2021

Ernst & Young AB



Christian Borg  
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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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