

Brf Uven Större 21


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Uven Större 21
769606-8654

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

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

Styrelsen för Brf Uven Större 21 (769606-8654) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Uven större 21 i Stockholms kommun, omfattande adressen Brännkyrkag79/Hornsgatan 90 / Brännkyrkagatan 79 / Hornsgatan 90. Uven större 21 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
66	Lägenheter, bostadsrätt	3 636
1	Lägenheter, hyresrätt	40
5	Lokaler, hyresrätt	795

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-02. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erik Pauser	Ledamot
Olle Hammarström	Ledamot
Per Björcke	Suppleant
Elias Johansson	Suppleant
Lars Löfgren	Ledamot, Kassör
Ann-Sofie Glans Assargård	Ledamot, Ordförande
Arne Wallander	Ledamot, sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Björcke och Elias Johansson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Lindberg.

Valberedningen har utgjorts av Magnus Elweklint, Sheila Ghose och Kicki Rydell Malmqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020-	Byte av tvätt- och torkmaskin på Hornsgatan, mangel, rättstopp i avloppet
2019-	Renovering av gården
2018-	Installation av postboxar i entréerna
2017-	Upptagning av hissdörr på plan 1
2015-2017	Inredning av vindar, fasadrenovering, byte av takplåt, hissrenovering, byte av restaurangfläkt, stamspolning, delvis stambyte på Brännkyrkagatan 79. OVK
2014-	Inredning av övernattningslägenhet
2013-	Renovering av källarförråd, renovering av restauranglokal, renovering av cykelrum
2010-	Renovering av fönster
2009-	Renovering av trapphus, re-lining av avloppsstammar, ny undercentral
2007-	Radonmätning och stamspolning
2005-	Nya elledningar
2004-	Installation av sopsug
1969-	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2030	Fönsterrenovering
2025-2030	Stambyte

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 94 st. Under året har 5 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 97 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Tived Fastighetsservice AB
Trappstädning	Mickes Fönsterputs och Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Säkerhetsdörrar har installerats för medlemmar som så önskat och som själva bekostat dem.

Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt efter avliden hyresgäst.

Fotobutiken på Hornsgatan 90 har bytt ägare.

Ett glastak har installerats på gården över uteplatsen med grillmöjligheter.

Efter att vi under en tid haft problem med duvor installerade Anticimex piggar på fasaden mot Hornsgatan.

Efter att ha gjort en hållbarhetsanalys över gården valde vi att forsla bort några blomlådor för att säkerställa att vi inte belastar underlaget för mycket.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 762	2 721	2 612	1 932
Resultat efter fin. poster (tkr)	-545	-65	-262	-1324
Soliditet (%)	95,4	89	87	87
Årsavg kr/kvm	160	160	232	232
Lån kr/kvm	381	1 662	2 116	2 116

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	46 500 768	31 011 568	378 817	-14 574 175	-65 403	63 251 575
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			78 338	-78 338		
Balanseras i ny räkning				-65 403	65 403	
Nyupplåtelse av lgh 636 630		3 163 370				3 800 000
Årets resultat					-545 161	-545 161
Belopp vid årets utgång	<u>47 137 398</u>	<u>34 174 938</u>	<u>457 155</u>	<u>-14 717 916</u>	<u>-545 161</u>	<u>66 506 414</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat
Årets resultat
Totalt

-14 717 916
-545 161
-15 263 077

Avsättning till yttre fond
Uttag ur yttre fond
Balanseras i ny räkning
Summa

223 110
-38 875
-15 447 312
-15 263 077

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 762 115	2 721 498
Övriga rörelseintäkter	3	5 640	26 758
Summa rörelseintäkter		2 767 755	2 748 256
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 534 463	-2 064 974
Övriga externa kostnader	5	-84 168	-24 532
Personalkostnader och arvoden	6	-134 855	-124 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531 396	-533 422
Summa rörelsekostnader		-3 284 882	-2 747 866
Rörelseresultat		-517 127	390
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 155	-66 481
Summa finansiella poster		-28 034	-65 793
Resultat efter finansiella poster		-545 161	-65 403
Resultat före skatt		-545 161	-65 403
Årets resultat		-545 161	-65 403

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 182 605	67 697 021
Inventarier, maskiner och installationer	8	17	16 997
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>67 182 622</u>	<u>67 714 018</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 182 622</u>	<u>67 714 018</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Klientmedelskonto		1 196 843	2 548 175
Kundfordringar		11 340	14 006
Övriga fordringar		381 556	377 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>903 453</u>	<u>71 486</u>
Summa kortfristiga fordringar		2 493 192	3 011 636
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>3 671</u>	<u>260 268</u>
Summa kassa och bank		3 671	260 268
Summa omsättningstillgångar		<u>2 496 863</u>	<u>3 271 904</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 679 485</u>	<u>70 985 922</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		81 312 336	77 512 336
Medlemsinsatser		457 155	378 817
Fond för yttre underhåll		<u>81 769 491</u>	<u>77 891 153</u>
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-14 717 916	-14 574 175
Balanserat resultat		-545 161	-65 403
Årets resultat		<u>-15 263 077</u>	<u>-14 639 578</u>
Summa fritt eget kapital			
		<u>66 506 414</u>	<u>63 251 575</u>
Summa eget kapital			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>-</u>	<u>6 014 000</u>
Summa långfristiga skulder		-	6 014 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		1 400 000	96 500
Leverantörsskulder		136 247	58 727
Skatteskulder		612 548	582 608
Övriga skulder		283 331	224 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>740 945</u>	<u>757 560</u>
Summa kortfristiga skulder		3 173 071	1 720 347
		<u>69 679 485</u>	<u>70 985 922</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

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 avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(1,0)
Ombyggnad	1,0	(1,0)
Inventarier	10,0-20,0	(10,0-20,0)

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.

Noter tillresultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	586 361	832 403
Hyror	2 143 618	1 856 554
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 252	16 629
Övriga hyresintäkter	25 884	15 912
	<u>2 762 115</u>	<u>2 721 498</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	-	20 278
Övrigt	5 640	6 480
Summa	<u>5 640</u>	<u>26 758</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	158 978	100 824
Städning	80 971	56 993
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 095	44 490
Trädgårdsskötsel	21 758	7 805
Snöröjning	2 425	7 275
Sotning	3 188	-
Reparationer	112 735	247 923
El	606 952	95 200
Uppvärmning	452 723	498 567
Vatten	168 482	155 164
Sophämtning	141 080	45 517
Försäkringspremie	53 930	51 799
Fastighetsavgift bostäder	100 254	96 294
Fastighetsskatt lokaler	220 000	196 000
Övriga fastighetskostnader	25 695	28 764
Kabel-tv/Bredband/IT	138 162	134 969
Förvaltningsarvode ekonomi	128 802	126 838
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 051	1 201
Panter och överlåtelse	10 395	13 275
Juridiska åtgärder	36 587	-
Övriga externa tjänster	12 325	11 304
	<u>2 495 588</u>	<u>1 920 202</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	2 500	-
Installationer	-	144 772
Gård	36 375	-
	<u>38 875</u>	<u>144 772</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 534 463</u>	<u>2 064 974</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	4 158	4 496
Konsultarvode	59 625	2 272
Revisionarvode	20 385	17 764
Summa	84 168	24 532

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	106 561	117 995
Sociala kostnader	28 294	6 943
	134 855	124 938

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	40 400 905	40 400 905
-Byggnad	10 976 307	10 976 307
-Ombyggnad	28 684 090	28 684 090
-Mark	318 937	318 937
-Markanläggning	80 380 239	80 380 239
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 683 218	-12 166 776
-Årets avskrivning enligt plan	-514 416	-516 442
	-13 197 634	-12 683 218
Redovisat värde vid årets slut	67 182 605	67 697 021
Taxeringsvärde		
Byggnader	56 800 000	44 400 000
Mark	132 200 000	93 200 000
	189 000 000	137 600 000
Bostäder	167 000 000	118 000 000
Lokaler	22 000 000	19 600 000
	189 000 000	137 600 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>251 702</u>	<u>251 702</u>
	251 702	251 702
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-234 705	-217 725
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-16 980</u>	<u>-16 980</u>
	-251 685	-234 705
Redovisat värde vid årets slut	<u>17</u>	<u>16 997</u>

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Sparkonto	91	243 912
Sparkonto	<u>3 580</u>	<u>16 356</u>
Summa	3 671	260 268

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek			- 2 210 500	2 210 500
Stadshypotek	3-månaderslån	3,22%	<u>1 400 000</u>	<u>2 500 000</u>
			1 400 000	6 110 500
Kortfristig del			<u>-1 400 000</u>	<u>-96 500</u>
			-	6 014 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023 - 05 - 03



Ann-Sofi Glans Assargård



Olle Hammarström



Arne Waltander



Lars Löfgren

Erik Pauser



Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 05 - 04



Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uven Större 21 Org.nr 769606-8654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uven Större 21 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avscenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsred 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.



Crowe Osborne AB

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 Bostadsrättsföreningen Uven Större 21 för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 4 maj 2023

Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Förvaltningsberättelse

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

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

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

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

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. 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.