

BRF Liljan 2



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Liljan 2

769601-6141

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	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Liljan 2 (769601-6141) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Liljan 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Odengatan 102 och Odengatan 102 A. Tomten Liljan 2, som ligger i kvarteret Liljan, bebyggdes år 1906. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
14	Lägenheter, bostadsrätt	1 189
4	Lokaler, hyresrätt	428

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. På stämman deltog 16 medlemmar samt en medlem via fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Hans Johansson	Ordförande
Annika Hedman	Ledamot
Miriam Ebrahimi	Ledamot

d

Herman Falconer	Ledamot & kassör
Sandra Fundeborg	Suppleant
Åke Björning	Suppleant

Föreningens firma tecknas två i förening av två Hans Johansson, Annika Hedman, Miriam Ebrahimi och Herman Falconer.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas
Firman tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte och årsstämma.

Revisor har varit Toresson Revision AB

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Westberg (sammankallande) och Anita Thimberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022 -	Målning (mot gata), karmar och bågar osv.
2021 -	Postboxar installerades i entrén
2021 -	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (i gatuhus och i gårdshus)
2019 -	Renovering och målning av balkonger mot gatan
2019 -	Installation av fiberkabel för bredband
2018 -	Målning fönster och fönsterdörrar mot gatan
2013 -	Takrenovering gårds- och gatuhus
2008 -	Fasadrenovering mot gården
2005 -	Ommålning av trapphus
1997 -	Fasadrenovering mot gatan
1997 -	Byte elstigare
1997 -	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023 -	Värmen injusteras. (Prel.)
2023 -	Termostater och ventiler på radiatorer byts. (Beslutat)
2023 -	Målning (mot gård), karmar, bågar, galler och dörrar osv. (Beslutat.)
2023 -	Tilluftsaggregat hos Minateatern byts. (Prel.)
2024 -	Relining avloppsstammar bottenplatta, vatten och avlopp. (Prel.)
2025 -	Energiglas (mot gård, 2-glas blir 3-glas, enkelglas blir 2-glas) monteras. (Prel.)

Årsavgifter

Ingen avgiftsförändring planeras under 2023.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 23 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 23 st.

1

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Hushållssopor & pappersåtervinning
Ekonomisk förvaltning
Elektricitet
Uppvärmning/Fjärrvärme
Vatten & avfall
Bredband/TV
Bredband/Fiber
Städning, gemensamma utrymmen

Leverantör

PreZero Recycling AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Telje Energi AB
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten och Avfall AB
Tele2
Bahnhof AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- +Utrymmet i gårdsplan har, efter kontakt med jurist på fastighetsägarna och stadsbyggnadskontoret på Stockholms stad, konstaterats vara tillåtet att, även fortsättningsvis, kunna utgöra lokal för uthyrning.
- +Uppsägningen av lokalhyresgästen i ovan nämnd lokal har återkallats.
- +Lokalhyresgästens avtal avseende butikslokalen i gathuset och lokalen i gårdshuset enligt ovan har delats upp enligt samma modell som de två ursprungliga.
- +Uthyrning, i andra hand, av butikslokalen har godkänts.
- +Underhållsåtgärder i form av reparation av fönsterkarmar och bågar samt tillhörande målning har utförts av samtliga fönster i gathuset i sydlig riktning ut mot Odengatan.
- +OVK - Åtgärder utifrån Obligatorisk ventilationskontroll har slutförts.
- +Konsult inom energirådgivning anlätades för att ge rekommendationer om lämpliga åtgärder.

0

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 361	1 334	1 329	1 312
Resultat efter fin. poster (tkr)	-364	-17	580	-6
Soliditet (%)	70,6	71,3	71,3	70,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	9 949 464	4 500 736	574 134	435 060	-16 938	15 442 455
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-201 704	201 704		
Balanseras i ny räkning				-16 939	16 938	
Årets resultat					-364 313	-364 313
Belopp vid årets utgång	9 949 464	4 500 736	372 430	619 825	-364 313	15 078 142

d

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	619 825
Årets resultat	-364 313
Totalt	<u>255 512</u>

Avsättning till yttre fond	226 644
Uttag ur yttre fond	-372 000
Balanseras i ny räkning	<u>400 868</u>
Summa	255 512

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

0

AJ

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	1 361 071	1 334 409
Övriga rörelseintäkter	3	1 840	589
Summa rörelseintäkter		<u>1 362 911</u>	<u>1 334 998</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 370 128	-1 066 748
Övriga externa kostnader	5	-18 727	-105 242
Personalkostnader och arvoden		-66 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-210 876	-210 876
Summa rörelsekostnader		<u>-1 665 731</u>	<u>-1 382 866</u>
Rörelseresultat		<u>-302 820</u>	<u>-47 868</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	62 370
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 502	2 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 995	-33 475
Summa finansiella poster		<u>-61 493</u>	<u>30 929</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-364 313</u>	<u>-16 939</u>
Resultat före skatt		<u>-364 313</u>	<u>-16 939</u>
Årets resultat		<u>-364 313</u>	<u>-16 938</u>

0

ME
AK
LOH
HJ

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	6	19 392 360	19 593 012
Inventarier, maskiner och installationer	8	61 376	71 600
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 453 736</u>	<u>19 664 612</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 453 736</u>	<u>19 664 612</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 192
Övriga fordringar	7	1 824 706	1 937 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 490	34 553
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 892 196</u>	<u>1 978 341</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		8 306	8 282
Summa kassa och bank		<u>8 306</u>	<u>8 282</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 900 502</u>	<u>1 986 623</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 354 238</u>	<u>21 651 235</u>

0

ME
AF WA
WJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 450 200	14 450 200
Fond för yttre underhåll		372 430	574 134
Summa bundet eget kapital		14 822 630	15 024 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		619 825	435 060
Årets resultat		-364 313	-16 938
Summa fritt eget kapital		255 512	418 122
Summa eget kapital		15 078 142	15 442 456
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	5 417 500
Summa långfristiga skulder		0	5 417 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	5 417 500	98 000
Leverantörsskulder		46 271	100 963
Skatteskulder		190 370	179 760
Övriga skulder	11	132 935	106 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	489 020	306 491
Summa kortfristiga skulder		6 276 096	791 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 354 238	21 651 235

0

ME
LKH
HF

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 ränteutgifter 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	0,90%	0,90%
Ombyggnad värmecentral	4%	4%
Maskiner och inventarier	Helt avskrivna	Helt avskrivna
Installationer	10%	10%
Säkerhetsdörrar	10%	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

0

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	527 927	527 889
Hyror	833 144	802 892
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 588
Övriga hyresintäkter	0	40
Summa	1 361 071	1 334 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	1 840	589
Summa	1 840	589

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Klottersanering	0	2 141
Städning	40 489	36 948
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 257	11 647
Trädgårdsskötsel	4 545	1 618
Reparationer	54 792	14 160
Vattenskada	29 402	0
EI	38 252	38 411
Uppvärmning	255 856	267 373
Vatten	24 757	23 136
Sophämtning	33 218	27 716
Försäkringspremie	28 776	27 465
Fastighetsavgift bostäder	22 785	21 885
Fastighetsskatt lokaler	77 480	68 220
Övriga fastighetskostnader	25 606	9 879
Kabel-tv/Bredband/IT	33 948	34 233
Förvaltningsarvode ekonomi	69 211	67 035
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 145	6 827
Panter och överlåtelser	4 485	0
Juridiska åtgärder	41 563	29 673
Övriga externa tjänster	7 024	12 211
	804 591	700 578
Underhåll		
Säkerhetsdörrar	0	201 645
Gemensamma utrymmen	413 413	0
Ventilation	30 326	164 525
Lås	121 798	0
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 370 128	1 066 748

0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 727	0
Konsultarvode	0	46 738
Besiktning- och utredningskostnader	0	41 624
Revisionarvode	17 000	16 880
Summa	18 727	105 242

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 193 866	19 193 866
Byggnadsinventarie	201 600	201 600
-Ombyggnad	193 848	193 848
-Mark	3 565 497	3 565 497
	<u>23 154 811</u>	<u>23 154 811</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 561 799	-3 361 147
-Årets avskrivning enligt plan	-200 652	-200 652
	<u>-3 762 451</u>	<u>-3 561 799</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 392 360	19 593 012
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 623 000	24 024 000
Mark	45 925 000	30 798 000
	<u>75 548 000</u>	<u>54 822 000</u>
Bostäder	67 800 000	48 000 000
Lokaler	7 748 000	6 822 000
	<u>75 548 000</u>	<u>54 822 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	148 024	124 537
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 676 682	1 813 059
Redovisat värde vid årets slut	1 824 706	1 937 596

0

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	191 067	191 067
	<u>191 067</u>	<u>191 067</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 467	-109 243
-Årets avskrivning enligt plan	-10 224	-10 224
	<u>-129 691</u>	<u>-119 467</u>
Redovisat värde vid årets slut	61 376	71 600

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	32	32
Swedbank	8 274	8 250
Summa	8 306	8 282

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank	rörligt	1,88%	2 517 500	-98 000	2 615 500
Swedbank	rörligt	1,88%	2 900 000	0	2 900 000
			<u>5 417 500</u>	<u>-98 000</u>	<u>5 515 500</u>

Varav långfristig del	0
Varav kortfristig del	5 417 500

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

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	49 133	22 263
Hysesdepositioner	83 802	83 802
Summa	132 935	106 065

d

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna driftskostnader	52 764	59 399
Upplupen ränta på lån	9 208	2 967
Förutbetalda hyror och årsavgifter	344 049	227 125
Upplupen revisionsarvode	17 000	17 000
Upplupen styrelsearvode	50 000	0
Övriga upplupna kostnader	16 000	0
Summa	489 021	306 491

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 300 800	16 300 800
Summa ställda säkerheter	16 300 800	16 300 800

Not 14 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

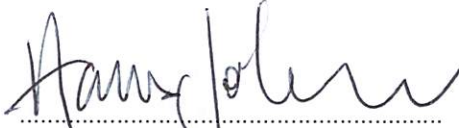
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

0

Underskrifter

Stockholm 2023 - 04-28



.....
Hans Johansson
Styrelseledamot



.....
Herman Falconer
Styrelseledamot

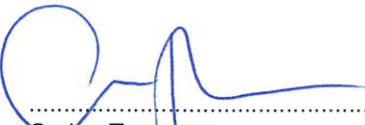


.....
Miriam Embrahimi
Styrelseledamot



.....
Annika Hedman
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05-09



.....
Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liljan 2, org.nr 769601-6141.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Liljan 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 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 god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Liljan 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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:

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

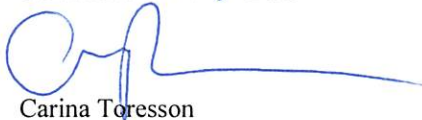
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 9 / 5 2023



Carina Toresson



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 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.