

Brf Marskalken 7


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



SkBuHsMC1g-ry8uHsfRkg

Årsredovisning för

Brf Marskalcken 7

769604-4077

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	13-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Marskalken 7 (769604-4077) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-29. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fältmarskalken 7 i Solna kommun, omfattande adresserna Johan Enbergs Väg 20-28. Fältmarskalken 7 byggdes år 1969.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
82	Lägenheter, bostadsrätt	5 410
5	Lokaler, hyresrätt	677

Lägenhetsfördelning: 42 st. 1 rum och kök, 24 st. 2 rum och kök, 1 st. 3 rum och kök, 15 st. 5 rum och kök.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Per Larsson	Ordförande
Hans Peter Häger	Kassör
Mona Wallin	Sekreterare
Ulrika Pettersson	Ledamot
Erik Hellborg	Ledamot
Marco Svensson La Rosa	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lizette Söderdahl.

Valberedningen har utgjorts av Dan Atsmon.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Obligatorisk ventilationskontroll
2024	Ventilation förbättringsprojekt i två av fastighetens uthyrda lokaler
2023	Installation av solcellspaneler
2022-2023	Omfattande dräneringsarbete kring husgrund
2022	Målning av fastighetens tak
2022	Renovering av tvättstugan inkluderat nya tvättmaskiner
2021	Radonmätning
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Energideklaration
2018-2020	Stambyte
2017	Ombyggnad av elanslutningar till fastigheten samt installation av gemensam hushållsel
2016	Målning av loftgångar och trapphus
2015	Byte av belysning utomhus, i tvättstuga, källarkorridorer, soprum och på vind till sensorstyrda LED-armaturer
2014	Utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 115 st. Under året har 4 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 114 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ek. och teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	5 270	4 943	4 512	4 469
Resultat efter fin. poster (tkr)	-488	-335	-2 254	-1 401
Soliditet (%)	29,7	30,5	30,6	32,8
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	715	665		
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	72	68		
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	6 220	6 220		
Skuldsättning per kvm BR-yta (kr)	7 086	7 086		
Sparande per kvm totalyta (kr)	226	286		
Räntekänslighet (%)	10	11		
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	260	186		

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 928 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 226 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	33 422 205	47 977 163	3 302 964	-67 270 968	-335 148	17 096 215
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-744 097	744 097		
Balanseras i ny räkning				-335 148	335 148	
Årets resultat					-487 896	-487 896
Belopp vid årets utgång	33 422 205	47 977 163	2 558 867	-66 862 019	-487 896	16 608 319

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-66 862 019
Årets resultat	-487 896
Totalt	-67 349 915
Avsättning till yttre fond	382 000
Uttag ur yttre fond	-825 000
Balanseras i ny räkning	-66 906 915
Summa	-67 349 915

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 270 132	4 943 037
Övriga rörelseintäkter		5 000	267 776
Summa rörelseintäkter		5 275 132	5 210 813
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 750 732	-3 619 081
Övriga externa kostnader	4	-113 695	-125 630
Personalkostnader och arvoden	5	-176 024	-178 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 040 095	-948 360
Summa rörelsekostnader		-5 080 546	-4 871 073
Rörelseresultat		194 586	339 740
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 030	74 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 512	-748 910
Summa finansiella poster		-682 482	-674 888
Resultat efter finansiella poster		-487 896	-335 148
Resultat före skatt		-487 896	-335 148
Årets resultat		-487 896	-335 148

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 723 287	52 763 382
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		51 723 287	52 763 382
Summa anläggningstillgångar		51 723 287	52 763 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	224
Övriga fordringar	8	2 608 086	1 730 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 501	154 120
Summa kortfristiga fordringar		2 644 647	1 885 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 538 113	1 490 732
Summa kassa och bank		1 538 113	1 490 732
Summa omsättningstillgångar		4 182 760	3 376 064
SUMMA TILLGÅNGAR		55 906 047	56 139 446

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 399 368	81 399 368
Fond för yttre underhåll		2 558 867	3 302 964
Summa bundet eget kapital		83 958 235	84 702 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-66 862 019	-67 270 968
Årets resultat		-487 896	-335 148
Summa fritt eget kapital		-67 349 915	-67 606 116
Summa eget kapital		16 608 320	17 096 216
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	37 360 003
Summa långfristiga skulder		-	37 360 003
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	37 860 003	500 000
Leverantörsskulder		312 620	434 090
Skatteskulder		15 805	12 443
Övriga skulder		352 137	310 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		757 162	426 622
Summa kortfristiga skulder		39 297 727	1 683 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 906 047	56 139 446

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	194 586	339 740
Avskrivningar	1 040 095	948 360
Erlagd ränta och ränteintäkter	-682 482	-674 888
	<u>552 199</u>	<u>613 212</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	552 199	613 212
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	164	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	121 593	11 860
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-121 470	262 688
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	375 967	-183 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 453	704 566
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-1 834 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 834 695
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	928 453	-1 630 129
Likvida medel vid årets början	2 594 309	4 224 438
Likvida medel vid årets slut	3 522 762	2 594 309

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, K2	120 år	(120 år)
Ombyggnad, K2	5-120 år	(5-120 år)
Inventarier	3-5 år	(3-5 år)

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 till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
*Årsavgifter	3 820 578	3 553 988
Hyror	1 426 245	1 364 532
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 872	12 411
Övriga hyresintäkter	18 437	12 106
Summa	5 270 132	4 943 037

* I årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	9 648	28 146
Städning	15 052	18 028
Tillsyn, besiktning, kontroller	141 307	35 041
Trädgårdsskötsel	39 670	42 158
Reparationer	168 232	167 122
Planerat underhåll	825 118	1 112 911
El	659 862	278 731
Uppvärmning	739 196	738 669
Vatten	181 365	114 789
Sophämtning	167 122	115 983
Försäkringspremie	95 225	157 284
Fastighetsavgift bostäder	133 660	130 298
Fastighetsskatt lokaler	63 150	63 150
Övriga fastighetskostnader	2 204	11 492
Kabel-tv/Bredband/IT	157 050	160 187
Total förvaltning	304 739	400 032
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 391	552
Panter och överlåtelser	11 751	18 349
Teknisk förvaltning utöver avtal	14 851	2 576
Juridiska åtgärder	-	11 284
Övriga externa tjänster	13 138	12 299
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 750 731	3 619 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	8 832	8 460
Konsultarvode	74 613	83 662
Revisionsarvode	25 040	23 587
Besiktning/ Utredningskostnader	5 212	9 920
Summa	113 697	125 629

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	140 000	140 000
Sociala kostnader	36 024	38 002
Summa	176 024	178 002

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	30 807 490	30 807 490
-Ombyggnad	24 516 258	22 681 563
-Nyanläggningar	-	1 834 695
-Mark	13 063 322	13 063 322
	68 387 070	68 387 070
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 623 688	-14 675 328
-Årets avskrivning enligt plan	-1 040 095	-948 360
	-16 663 783	-15 623 688
Redovisat värde vid årets slut	51 723 287	52 763 382
Taxeringsvärde		
Byggnader	65 643 000	65 643 000
Mark	61 672 000	61 672 000
	127 315 000	127 315 000
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	6 315 000	6 315 000
	127 315 000	127 315 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	169 281	169 281
Vid årets slut	169 281	169 281
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-169 281	-169 281
Vid årets slut	-169 281	-169 281
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	623 437	627 351
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 984 648	1 103 577
Summa	2 608 085	1 730 928

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	1 538 113	1 490 732
Summa	1 538 113	1 490 732

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,12%	25 860 003
Stadshypotek	2025-12-01	3,71%	12 000 000
			37 860 003
Varav kortfristig del			37 860 003
Varav långfristig del			-
Summa			37 860 003

Styrelsen har inte för avsikt att amortera hela lånen inom 12 månader.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 860 003 kronor.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 861 000	42 861 000
Summa ställda säkerheter	42 861 000	42 861 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u> Inga </u>	<u> Inga </u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2025 -

Per Larsson
Ordförande

Hans-Peter Häger
Ledamot

Mona Wallin
Ledamot

Ulrika Pettersson
Ledamot

Erik Hellborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Lizette Söderdahl
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marskalcken 7, org.nr. 769604-4077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marskalcken 7 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marskalcken 7 för räkenskapsåret 2024 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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.