

BRF JASMINEN 6



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



Årsredovisning för  
**Brf Jasminen 6**  
769603-9739

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

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

Styrelsen för Brf Jasminen 6 (769603-9739) 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 fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jasminen 6 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Dalagatan 21 / Karlbergsvägen 32 A-B. Jasminen 6 byggdes år 1894. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2032-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	2 959
1	Lägenheter, hyresrätt	61
5	Lokaler, hyresrätt	424

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-01. På stämman deltog 23 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-11-15. 18 medlemmar deltog. Gruppanslutning av TV och Bredband

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Per Jomer	Ordförande
Majdi Chammas	Kassör
Joel Brandell	Ledamot
Axel Nilsson	Ledamot
Daniel Wren	Ledamot
Viktor Karlberg	Suppleant
Ellen Svennerstål	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Joel Brandell, Axel Nilsson, Majdi Chammas, Per Jomer och Daniel Wren.

d

PJ  
JB  
ME  
AV  
DW

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Revision Toresson.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Rydberg och Fredrik Strålberg.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020-	Renovering av fasad mot gården samt byte av stuprör mot gården
2020-	Renovering av fönster mot Karlbergsvägen, Dalagatan och innergård
2020-	Byte av Tak på gårdshuset
2019-	Treårigt avtal med Anticimex avseende systematiskt brandskyddsarbete och riskbedömning av möjliga vattensador.
2018-	Byte av termostater
2018-	Byte av undercentral till fjärrvärme
2018-	Nya armaturer i källaren och i trappuppgångarna
2018-	Fiberinstallation
2018-	Nya hissdörrar
2018-	Nytt låssystem Karlbergsvägen 32A och 32B samt Dalagatan 21
2017-	Byte av stamventiler
2016-2017	Säkerhetsdörrar mot Karlbergsvägen och Dalagatan
2015-2016	OVK
2013-	Renovering av utgångar samt försäljning av en hyresrätt
2012-	Balkonger
2010-	Uppfräschning av innergård

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021-	OVK samt underhåll ventilationssystem, takfläktar

0

P  
JB  
Du  
MK  
A.12

## Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64 st. Under året har 5 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

### Avtalstyp

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

0

JB  
ME  
A. W. DW

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 374	2 239	2 297	2 410
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 126	-855	-1936	-263
Soliditet (%)	96,2	97,7	98,2	98,2

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	32 310 153	16 690 789	371 475	-8 664 118	-854 679	39 853 620
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			750	-750		
Balanseras i ny räkning				-854 679	854 679	
Årets resultat					-1 139 471	-1 139 471
Belopp vid årets utgång	32 310 153	16 690 789	372 225	-9 519 547	-1 139 471	38 714 149

d

NE

PJ  
UB  
DW  
A.M

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 519 547
Årets resultat	<u>-1 139 471</u>
Totalt	<b>-10 659 018</b>
Avsättning till yttre fond	436 341
Uttag ur yttre fond	-372 225
Balanseras i ny räkning	<u>-10 723 134</u>
Summa	<b>-10 659 018</b>

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

ME  
A.V

DW

JB

PJ

0

## Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 373 945	2 238 930
Övriga rörelseintäkter	3	<u>26 697</u>	<u>74 864</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 400 642</b>	<b>2 313 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 924 989	-2 712 842
Övriga externa kostnader	5	-22 936	-23 923
Personalkostnader och arvoden	6	-58 060	-55 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-375 876</u>	<u>-375 876</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 381 861</b>	<b>-3 168 599</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-981 219</b>	<b>-854 805</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-10 854	126
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-133 982	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-213</u>	<u>-</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 049</b>	<b>126</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 126 268</b>	<b>-854 679</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 126 268</b>	<b>-854 679</b>
Skatt		-13 203	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 139 471</b>	<b>-854 679</b>

d



## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 191 353	30 567 229
Summa materiella anläggningstillgångar		30 191 353	30 567 229
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 194 153</b>	<b>30 570 029</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 476
Övriga fordringar	8	1 196 726	300 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		284 133	194 979
Summa kortfristiga fordringar		1 480 859	497 411
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	8 564 872	9 410 000
Summa kortfristiga placeringar		8 564 872	9 410 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	24 265	325 185
Summa kassa och bank		24 265	325 185
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 069 996</b>	<b>10 232 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 264 149</b>	<b>40 802 625</b>

d

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 000 942	49 000 942
Fond för yttre underhåll		372 225	371 475
Summa bundet eget kapital		49 373 167	49 372 417
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 519 547	-8 664 118
Årets resultat		-1 139 471	-854 679
Summa fritt eget kapital		-10 659 018	-9 518 797
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 714 149</b>	<b>39 853 620</b>
<i>Avsättningar</i>			
Fond för balkonger		78 900	58 200
Summa avsättningar		78 900	58 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		689 793	172 411
Skatteskulder		25 703	9 599
Övriga skulder		310 813	310 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 791	397 982
Summa kortfristiga skulder		1 471 100	890 805
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 264 149</b>	<b>40 802 625</b>

0

## 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 parantes)

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

#### 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.

d

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	1 297 652	1 300 114
Hyror	1 076 293	938 816
<b>Summa</b>	<b>2 373 945</b>	<b>2 238 930</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Överlåtelseavgift	4 778	7 133
Pantsättningsavgift	8 141	7 122
Övrigt	13 778	60 609
<b>Summa</b>	<b>26 697</b>	<b>74 864</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	95 538	71 508
Städning	91 262	85 437
Tillsyn, besiktning, kontroller	86 505	29 544
Ovk	-	132 944
Trädgårdsskötsel	5 769	4 772
Snöröjning	-	27 254
Sotning	-	55 170
Reparationer	422 383	270 346
El	112 320	85 912
Uppvärmning	444 359	440 797
Vatten	64 794	71 199
Sophämtning	59 382	48 584
Försäkringspremie	55 185	71 395
Självrisk	46 600	48 500
Tomträttsavgäld	450 500	450 500
Fastighetsavgift bostäder	71 393	68 573
Fastighetsskatt lokaler	94 470	88 250
Övriga fastighetskostnader	2 329	3 711
Kabel-tv/Bredband/IT	19 434	20 843
Förvaltningsarvode ekonomi	107 862	104 497
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 976	7 943
Panter och överlåtelser	4 529	20 529
Juridiska åtgärder	56 051	122 172
Övriga externa tjänster	10 804	11 737
	<b>2 304 445</b>	<b>2 342 117</b>
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	557 279	260 262
Stambyte	63 265	-
Lås	-	17 838
Tak	-	92 625
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 924 989</b>	<b>2 712 842</b>

U

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Porto / Telefon	5 436	6 423
Revisionsarvode	17 500	17 500
<b>Summa</b>	<b>22 936</b>	<b>23 923</b>

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvode	46 600	45 000
Sociala kostnader	11 460	10 958
<b>Summa</b>	<b>58 060</b>	<b>55 958</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	35 552 820	35 552 820
-Ombyggnad	2 034 765	2 034 765
-Mark		
	<b>37 587 585</b>	<b>37 587 585</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 020 356	-6 644 480
-Årets avskrivning enligt plan	-375 876	-375 876
	<b>-7 396 232</b>	<b>-7 020 356</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 191 353</b>	<b>30 567 229</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	42 807 000	36 345 000
Mark	102 640 000	87 480 000
	<b>145 447 000</b>	<b>123 825 000</b>
Bostäder	136 000 000	115 000 000
Lokaler	9 447 000	8 825 000
	<b>145 447 000</b>	<b>123 825 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 178 348	282 813
Skattekonto	18 378	18 143
	<b>1 196 726</b>	<b>300 956</b>

d

## Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-12-31	2021-12-31
SEB Fonder		
Ingående anskaffningsvärde 1/1	2 510 000	2 510 000
Årets anskaffning/avyttring	-206 603	-
Utgående anskaffningsvärde	2 303 397	2 510 000
Marknadsvärde 31/12	2 223 636	2 703 946
Årets nedskrivning	-79 761	-
Bokfört anskaffningsvärde 31/12	2 223 636	2 510 000
Avanza		
Ingående anskaffningsvärde 1/1	6 900 000	4 000 000
Årets anskaffning/avyttring	-504 544	2 900 000
Utgående anskaffningsvärde	6 395 456	6 900 000
Marknadsvärde 31/12	6 341 236	7 367 642
Årets nedskrivning	-54 220	-
Bokfört anskaffningsvärde 31/12	6 341 236	6 900 000
Vid årets slut	8 564 872	9 410 000

## Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	24 265	325 185
Summa	24 265	325 185

## 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>		
Utställda pantbrev i eget förvar	12 100 000	12 100 000
Summa ställda säkerheter	12 100 000	12 100 000

### Not 12 Eventualförpliktelser

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

0

## Underskrifter

Stockholm den 2023-04-28



Majdi Chammas  
Kassör



Per Jomer  
Ordförande



Joel Brandell

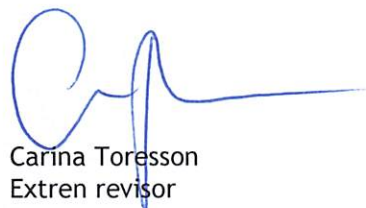


Axel Nilsson



Daniel Wren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 05-22



Carina Toresson  
Extren revisör

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Jasminen 6, org.nr 769603-9739.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Jasminen 6 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  
uppträda 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  
Jasminen 6 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 22 / 5 2023



Carina Toresson



## 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.

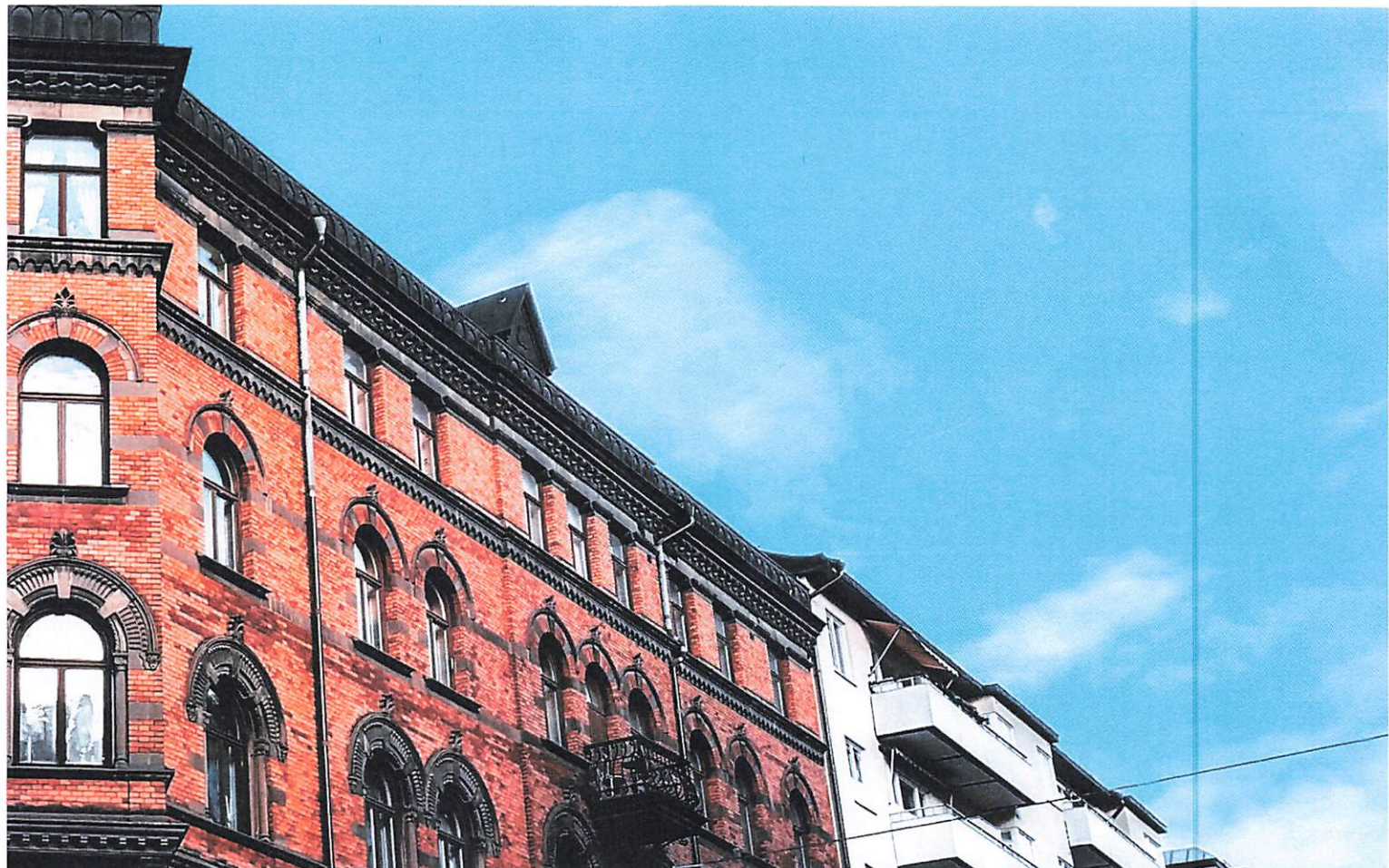
- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *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.