

Brf Söders Hjärta

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13

Neo d&A dokumenttryck AB E20EM-10LK6-70A5C-E0CQL-DIPC2-85EN

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta**  
769610-9003

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	15

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2020.

### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta registrerades den 11 maj 2004 hos Patent-och Registreringsverket och förvärvade den 3 oktober 2005 fastigheten Fatbursholmen 27. Styrelsens säte är Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Fatbursholmen 27 med adresserna Siargatan 9-11, Magnus Ladulåsgatan 46 och Åsögatan 85. Fastighetens areal är 1.409 kvm. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Byggnaden uppfördes 1965 och genomgick en betydande renovering 1999 då stammar byttes, nya elstigar och 3-fas drogs in. Större renoveringar därefter är bland andra

- 2020: Åtgärdat port, brunnar och oljeavskiljare i garage  
Påbörjat teknisk besiktning av balkongplattor  
Utfört besiktning av fasad
- 2019: Nytt torkskåp i andra tvättstugan  
Åtgärdat balkongplattor Siargatan  
Ny energisnål belysning i tvättstugorna
- 2018: Nytt torkskåp i ena tvättstugan  
Ny energisnål belysning i garaget  
Fönstermålning samtliga fönster i lokalerna på bottenvåning  
OVK
- 2017: Ny fläkt Magnus Ladulåsgatan  
Radonmätning  
Stamspolning
- 2015: Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna
- 2013-15: Relining och byte av skadade rör
- 2013: Nytt tak Magnus Ladulåsgatan
- 2012: Målning av trapphus
- 2011: Garagegolv och hissar genomgick större renoveringar

Fastigheten har också genomgått diverse renoveringsarbeten efter en brand 2013.

### Bostadsrättslägenheter

Fastigheten inrymmer 62 lägenheter om totalt 4.007 kvm,

Nio lägenheter har under året överlåtits genom försäljning.  
Vid årsskiftet var en (1) lägenhet upplåten med hyresrätt.

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande:

1 rok	4 st
2 rok	11 st
2 rok	26 st
3 rok	8 st
4 rok	3 st

### Lokaler

Föreningen har 3 lokaler om 1.355 kvm som upplåts med hyresrätt till företag.

CityMail	Manuell postsortering	1.059 m2	kontrakt till 2029
SBL Bilservice	Bilverkstad i garaget	229 m2	kontrakt till 2022
Administrativt Team	Kontor i gatuplan	67 m2	kontrakt till 2024

### Garage

Fastigheten inrymmer 47 garageplatser i två plan varav 25 hyrs ut till boende, övriga till lokalhyresgäster. Samtliga platser är uthyrda och sju medlemmar står i kö för plats.

### Föreningsverksamhet

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020 på Åsö Gymnasium. 24 röstberättigade medlemmar var närvarande eller deltog via poströstning (14 st). På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna.

#### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Johanna Schumacher	Ordförande, vald till 2021
	Rune Bengtsson	Kassör, vald till 2021
	Monica Larsson	Sekreterare, vald till 2021
	Agneta Altino	Ledamot, vald till 2021
	Lukas Horosiewicz	Ledamot, vald till 2022
	Hans Erik Täpp	Ledamot, vald till 2022

Styrelsesuppleanter	Marcus Morfeldt	Vald till 2021
	Madeleine van der Veer	Vald till 2021

Revisorer  
Joakim Häll, BoRevision AB, har anlitats av föreningen i revisionsarbetet. Suppleant för honom är Jörgen Götehed, BoRevision AB. Till intern revisor valdes Lena Ahlberg.

Valberedning  
Katarina Cooper och Monika Apelgren

Styrelsemöten	Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten, protokollspunkter 1681-1790. Vid styrelsemötena har protokoll förts med angivande av sakfrågan och vilket beslut som fattats.
Firmateckning	Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
Arvoden	Stämman 2020 beslöt att arvode till styrelsen skulle utgå med två prisbasbelopp under mandatperioden att fördelas inom styrelsen. Halva arvodet för styrelsen betalades ut i november 2020. Resterande arvode för styrelse och revisorer betalas ut efter årsstämman 2021.

### Hemsida

På föreningens hemsida (<http://www.brf.sodershjarta.se/>) postas regelbundet nyheter och information. På hemsidan finns också föreningens alla boenderegler och stadgar, regler för renovering samt instruktioner för att genomföra en felanmälan och kontakter till föreningens förvaltare och styrelse. Under fliken För boende finns även svar på vanliga frågor. Under fliken För mäklare och spekulanter finns den information som vanligtvis efterfrågas vid överlåtelser.

### Medlemsantal

Den 31 december 2020 hade föreningen 98 medlemmar.

### Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

Fastighetsägarna Stockholm AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jourservice
Fastighetsägarnas Städ	Städning
Berendsen mattor	Entrémattor
City Hiss	Service av hissar
Fortum Värme	Fjärrvärmeleverans
Hellstens Grovsopor	Sophantering grovsoprummet
Ellevio	Elleverans
Plåt- & Byggkonsult J-E Svensson AB	Bevakning av tak för snö- och isröjning
Plåtsupport	Snö- och isröjning på tak
Stockholm Vatten	Vattenleverans
Södermalms Lås	Nyckeltillverkning
Trygg Hansa	Försäkringar
ComHem	Kabel-TV och bredband
IP Only	Fiber

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB.

### Fastighetssyn

Löpande under året ronderas fastigheten av styrelsen tillsammans med fastighetsskötare och fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna. Bland annat inspekteras värmesystem, skalskydd,

och vatten- och avloppssystem. Även andra relevanta experter, till exempel avseende brandskydd och fasader, kopplas in vid behov. Kontinuerlig skötsel av fastigheten minskar risken för oförutsedda och därmed dyrbara akutåtgärder.

### **Gården**

Innergården har under året sedvanligt städats och underhållits.

### **Städron**

Två gånger per år går städningen för hela fastigheten igenom i samarbete med Fastighetsägarna.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har även tecknat ansvarsförsäkring som fastighetsägare, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Lokalhyror räknas upp med index årligen.

### **Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel**

Föreningens totala driftkostnader 2020 uppgår till 2 955 282 kr och ligger inom budget

### **Finansiering**

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och lokalhyresgäster. Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2020/21 till 34,5 miljoner kronor. Under 2020 amorterades lånen med 3 miljoner kronor.

### **Nyckeltal**

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Belåning/m <sup>2</sup>	6 431	6 986	7 358	8 476	8 569
Räntekostnad/intäkter	5,3%	9,1%	8,8%	10,1%	12,1%
Skuldkvot	5,5	8,4	8,1	9,1	9,2
Årsavgift/m <sup>2</sup>	610	610	610	610	610

#### *Kommentarer till nyckeltalen*

Föreningen har under de senaste fem åren amorterat på lånen från 46 till 34,5 miljoner, en minskning med hela 11,5 miljoner. Detta har gjort att belåningsgraden fallit och är nu nere på 6.431 per m<sup>2</sup>. Dessutom har utestående lån omförhandlats till mer fördelaktiga villkor vilket medfört att räntekostnaderna under samma period fallit från ca 606.000 till 327.000. Snitträntan är 0,87%, Högre intäkter från lokaler har också haft en tydligt positiv inverkan på både kvoten räntekostnad/intäkter samt skuldkvoten. Årsavgiften för boende har hållits konstant.

## **Framtiden**

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2021. Ambitionen är att så långt möjligt hålla avgifterna oförändrade och styrelsen arbetar kontinuerligt för att driva fastigheten på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt. Fastigheten underhålls i löpande och hålls i gott skick för att därmed undvika stora och oförutsedda skador. Då lån normalt kostar mer än vad korta ränteplaceringar kan ge i avkastning eftersträvar styrelsen att i första hand använda kassaöverskott till amortering av lånen. Under 2020 amorterades föreningens lån med 3 miljoner kronor. Utestående lån har omförhandlats till bättre räntevillkor. Räntekostnaderna 2020 var 326 710 kr vilket kan jämföras med 407 493 kr år 2019.

### Flerårsöversikt

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 293	4 378	4 884	5 017
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 882	-1 013	-431	647
Soliditet (%)	72,3	70,2	66	66

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	78 164 690	14 169 818	1 083 836	149 842	-1 012 656	92 555 530
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-143 213	143 213		
Balanseras i ny räkning				-1 012 656	1 012 656	
Årets resultat					1 882 475	1 882 475
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 164 690</b>	<b>14 169 818</b>	<b>940 623</b>	<b>-719 601</b>	<b>1 882 475</b>	<b>94 438 005</b>



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-719 601
Årets resultat	1 882 475
<b>Totalt</b>	<b>1 162 874</b>
Avsättning till yttre fond	156 000
Uttag ur yttre fond	-245 355
Balanseras i ny räkning	1 252 229
<b>Summa</b>	<b>1 162 874</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 293 498	4 378 437
Övriga rörelseintäkter	3	156	96 156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 293 654</b>	<b>4 474 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 955 282	-3 670 969
Övriga externa kostnader	5	-80 053	-351 068
Personalkostnader och arvoden	6	-124 806	-127 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 758	-938 052
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 085 899</b>	<b>-5 088 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 207 755</b>	<b>-613 442</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 430	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 710	-407 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-325 280</b>	<b>-399 214</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 882 475</b>	<b>-1 012 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 882 475</b>	<b>-1 012 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 882 475</b>	<b>-1 012 656</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	128 703 405	129 629 157
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>1</u>	<u>7</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>128 703 406</u>	<u>129 629 164</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>128 703 406</u>	<u>129 629 164</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 000	6 113
Övriga fordringar	9	783 032	1 433 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>93 047</u>	<u>83 306</u>
Summa kortfristiga fordringar		878 079	1 522 757
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>11 026</u>	<u>11 026</u>
Summa kortfristiga placeringar		11 026	11 026
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	10	<u>1 249 161</u>	<u>790 543</u>
Summa kassa och bank		1 249 161	790 543
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 138 266</u>	<u>2 324 326</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>130 841 672</u>	<u>131 953 490</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 334 508	92 334 508
Fond för yttre underhåll		940 623	1 083 836
Terassfond		101 539	93 923
Summa bundet eget kapital		93 376 670	93 512 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-719 601	149 842
Årets resultat		1 882 475	-1 012 656
Summa fritt eget kapital		1 162 874	-862 814
<b>Summa eget kapital</b>		94 539 544	92 649 453
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 000 000	37 500 000
Summa långfristiga skulder		23 000 000	37 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	11 500 000	-
Leverantörsskulder		201 984	258 188
Skatteskulder		170 902	97 384
Övriga skulder		901 217	902 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 025	546 447
Summa kortfristiga skulder		13 302 128	1 804 037
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		130 841 672	131 953 490

## 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 21,4 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%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 442 770	2 442 770
Hyror	3 822 708	1 923 686
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 210	8 135
Övriga hyresintäkter	7 810	3 846
	<b>6 293 498</b>	<b>4 378 437</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	51 366
Övrigt	156	44 790
<b>Summa</b>	<b>156</b>	<b>96 156</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	112 756	148 394
Städning	145 244	138 412
Tillsyn, besiktning, kontroller	41 165	19 238
Trädgårdsskötsel	8 541	5 714
Snöröjning	11 995	18 079
Reparationer	302 191	853 135
EI	203 429	246 788
Uppvärmning	777 402	791 108
Vatten	111 204	134 773
Sophämtning	157 676	131 788
Försäkringspremie	104 644	98 901
Fastighetsavgift bostäder	88 598	85 374
Fastighetsskatt lokaler	310 000	310 000
Övriga fastighetskostnader	27 019	21 971
Kabel-tv/Bredband/IT	12 657	12 739
Förvaltningsarvode ekonomi	127 232	120 254
Panter och överlåtelse	21 877	16 043
Förvaltningsarvode teknik	83 214	87 687
Juridiska åtgärder	51 932	112 263
Övriga externa tjänster	11 151	21 624
	<b>2 709 927</b>	<b>3 374 285</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	-	28 186
VA/Sanitet	11 500	22 670
Ventilation	56 000	-
Byggnad	60 411	-
Fönster	-	197 544
Balkonger	56 819	10 500
Mark	60 625	-
Parkeringsplatser och garage	-	37 784
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 955 282</b>	<b>3 670 969</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 587	10 243
Konsultarvode	38 736	321 075
Besiktnings- och utredningskostnader	11 250	-
Revisionarvode	24 480	19 750
<b>Summa</b>	<b>80 053</b>	<b>351 068</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	94 600	92 030
Sociala kostnader	30 206	28 916
Kurs	-	7 000
	<b>124 806</b>	<b>127 946</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 374 262	8 374 262
-Mark	53 436 560	53 436 560
	<b>137 190 952</b>	<b>137 190 952</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 561 795	-6 636 043
-Årets avskrivning enligt plan	-925 752	-925 752
	<b>-8 487 547</b>	<b>-7 561 795</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>128 703 405</b>	<b>129 629 157</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	61 200 000	61 200 000
Mark	94 800 000	94 800 000
	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	31 000 000	31 000 000
	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 866	-213 566
-Årets avskrivning enligt plan	-6	-12 300
	<u>-225 872</u>	<u>-225 866</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>7</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	78 570	8 276
Avräkningskonto Fastighetsägarna	704 462	1 425 062
	<u>783 032</u>	<u>1 433 338</u>

## Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	362 728	394 561
Swedbank	886 433	395 982
<b>Summa</b>	<b>1 249 161</b>	<b>790 543</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank	2023-10-25	0,79%	14 000 000		14 000 000
Swedbank	2022-12-22	1,25%	9 000 000		9 000 000
Swedbank	Rörligt lån	0,40%	3 500 000		6 500 000
Swedbank	Rörligt lån	0,52%	3 000 000		3 000 000
Swedbank	Rörligt lån	0,97%	5 000 000		5 000 000
			<u>34 500 000</u>		<u>37 500 000</u>
Kortfristig del			-11 500 000		

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



## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	75 000 000	75 000 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2021- - .

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Monica Larsson

Agneta Altino

Hans-Erik Täpp

Lukas Horosiewicz

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021- - .

Joakim Häll  
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.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## RUNE BENGTTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19600501xxxx

IP: 80.80.xxx.xxx

2021-05-14 13:10:51Z



## AGNETA ALTINO

Styrelseledamot

Serienummer: 19620506xxxx

IP: 129.178.xxx.xxx

2021-05-14 13:15:40Z



## LENA BIRGITTA AHLBERG

Internrevisor

Serienummer: 19500425xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-05-14 13:36:56Z



## Monica Birgitta Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19620326xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-14 18:18:48Z



## Johanna Hanni Schumacher

Styrelseledamot

Serienummer: 19641122xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2021-05-16 17:18:52Z



## HANS-ERIK TÄPP

Styrelseledamot

Serienummer: 19880502xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2021-05-17 07:56:19Z



## LUKAS HOROSIEWICZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19850715xxxx

IP: 199.247.xxx.xxx

2021-05-17 15:42:32Z



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2021-05-17 18:06:55Z



Penneo dokumentnyckel: EZ0EM-I0LK6-70A5C-E0CQL-DIPC2-85ENU

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>