

Brf Borätten 14



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Borätten 14
716420-0581

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 (org.nr 716420-0581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-14 och nuvarande stadgar beslutades på extra stämma 2018-10-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Vattumannen 24 och 25 i Stockholms kommun omfattande adresserna Wollmar Yxkullsgatan 10 och 12. Fastigheten byggdes år 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	lägenheter, bostadsrätt	3531
3	lägenheter, hyresrätt	123
0	lokaler, bostadsrätt	-
5	lokaler, hyresrätt	364

Varav 33st bostadsrätter i WY10, 25st bostadsrätter i WY12 och 3st hyresrätter i WY12.


På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos BRANDKONTORET, Fastighetsförsäkring i Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen kräver att varje bostadsrättsinnehavare tecknar bostadsrättstillägg. Föreningen bytte försäkringslag, Brandkontoret som gäller from 2020-09-01.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-08. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Östling	ledamot (ordförande och sekreterare)
Magnus Jonsson	ledamot
Urban Willows	ledamot
Kim Sjöberg	ledamot
Jennifer Mc Shane	ledamot
Morgan Neuman	suppleant
Öyvind Dyrkolbotn	suppleant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Östling, Magnus Jonsson, Öyvind Dyrkolbotn

Föreningens firma tecknas av 2st ledamöter

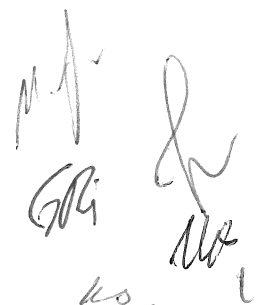
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Föreningen har haft två städdagar.

Revisor har varit Petter Kindlund från CERTE REVISION och revisor suppleant CERTE REVISION, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Gerd Rexed och Gustaf Huss, sammankallande var Gustaf Huss

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1995	Byte av VA-stammar, förbättrad sophantering, installation av dusch i vissa lägenheter, fasadrenovering mm
2003	Ombyggnad av råvindar till lägenheter
2011	Dagvatten brunnar på innergården
2013	Byte av fjärrvärmeanläggning
2014	2st nya frånluftsfläktar
2015	Renovering fönster mot gården
2015	Renovering Sockel och delar av fasad mot gården
2015	Renovering vädringsbalkonger
2015	33st nya Balkonger inkl 1 st Fransk som respektive bostadsrättshavare betalat via föreningen*
2016	Nödbelysning, brandsläckare och utrymningsskyltar installerade
2016	Ny frånluftsfläkt i tvättstuga,
2016	Avloppsrören i källarna är utbytta
2017	Omhändertagande av stormfällt träd på gården.
2017	Ny bärlina hissen 12:an
2017	Hygrostat monterad i 10:ans tvättstuga
2017	Nytt staket "vid Grekiska hörnan".
2017	Utökning från en till två grillar på gården. Båda målade.
2017	Ett stort antal växter och blommor har planterats i trädgården.
2017	Omfattande dränering pga fuktskada 12:ans källare och installation dräneringspump utanför 12:ans dörr mot gården.
2017	Spolning av avlopp takterrasser och montering av silinsatser
2017	Snörasskydd för tak-kupolerna
2018	Sop-rummet har målats om
2018	OVK har genomförts vilket resulterade i att 12st frånluftsfläktar har bytts på taket samt nya ventiler i lägenheter
2018	Underhåll hissar inkl ny bärlina hissen 10:an
2018	Flera boende har bytt sina ytterdörrar till säkerhetsdörr, de stod själva för samtliga kostnader.
2019	OVK åtgärderna slutförda för och av de boende.
2019	OVK åtgärder ventilation för Frisör, Antikaffär, Cafe och musikstudio/styrelserum genomförda.



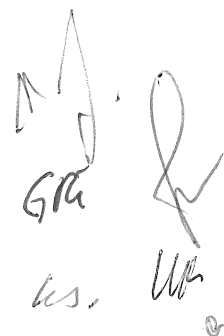
- 2019 Ljud utblås ventilation från 10:ans tvättstuga/musikstudio åtgärdade
- 2019 Nya och öppningsbara fönster Restaurang Wollmar
- 2019 Steninramning på gården på delen mellan WY10 och 12 samt fler växter runt om i trädgården.
- 2019 Flera underhållsåtgärder på hissar genomförda
- 2019 Läckage tvättstuga i 10:an åtgärdat
- 2019 Nya och omfördelade SOP-kärl i sop-rummet
- 2019 Solceller på taket har utretts men finns för lite plats för det.
- 2019 Upphandling renovering trapphus respektive entredörrar (inklusive dörrautomatik) påbörjad
- 2020 Målning av trapphusen genomförda
- 2020 Ny Energideklaration är genomförd
- 2020 Inspektion av Miljöförvaltningen är godkänd
- 2020 Fasadrenovering nedre delen mot gatan genomförd
- 2020 Robotgräsklippare införskaffad och installerad
- 2020 Vattenskador i två lägenheter åtgärdade
- 2020 Läckage vatten vid fönster åtgärdad i hyreslägenhet
- 2020 5-års garant Balkong/sockel-fasad mot gården/vädringsbalkonger omförhandlad till inspektion våren 2021 pga Corona.
- 2020 Fjäderarm dörr mot gården 10:an bytt till ny
- 2020 Stammar spolade
- 2021 Ny dörr i stål installerad för cykelrummet
- 2021 OVK godkänd för Restaurang Wollmar respektive Drop Coffe
- 2021 Nya entreportar inklusive elektrisk portöppnare installerade i 10:an och 12:an
- 2021 Fönster och dörr våning -0,5 i 10:an och 12:an är tätade
- 2021 Ny mur med belysning byggd mellan gården och Brf Kastanjens gård.
Muren står på Brf Kastanjens mark. Brf Borätten14 finansierar en viss del.
- 2021 Den olovligt byggda hängrännan från WY14 har vi sett till få bort.
- 2021 Nya kärl i SOP-rummet och kärl för sortering matavfall installerade. Väggskap uppsatt för förvaring av återvinningspåsar.
- 2021 El-mätare och vatten-mätare bytta
- 2021 Dränering på gården utanför fönstret på våning minus 0,5 i 10:an
- 2021 WMP garanti-jobb med fasad och balkonger flyttas till 2022 pga väder och corona pandemi. Garanti-inspektion genomförd våren 2021.
- 2022* Nya entre-tavlor med träinramning som matchar de nya portarna
- 2022* Eldstäder är sotade och två stycket fläktar utbytta
- 2022* Styrssystem bytt i 10:ans hiss
- 2022* Robotgräsklippare nr 2 införskaffad och installerad

*) Hör till bokslut 2022 men tas med för status.

Brf Borätten 14 är en solid förening med låg belåning. Avgiften har varit oförändrad sedan 1 juli, 2009. Avgiften är knappt 380 kr per kvadratmeter. För de som har balkong har en hyreshöjning gjorts from januari 2016: Extra avsättning till underhållsfonden, på årsbasis 1% av ett prisbasbelopp för balkong respektive 0,5% för franskbalkong.

Övrigt

Trädgården underhålls och har förbättrats ytterligare på ett fantastiskt vis av Ingemar Thorgrimer



Handwritten signatures and initials, including 'GPA', 'ks.', and 'UW'.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 58 st. Under året har 1 st tillkommit samt 1 st avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 58 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Fastighetsskötseln har skötts av RJ Förvaltning men styrelsen sköter en hel del av den tekniska förvaltningen själva. Alla större projekt handlas upp av styrelsen. Detta bidrar till att hålla ned kostnaderna.

Ekonomi

Lån

Under året har föreningens lån amorterats med 50 000 kr. Den totala låneskulden uppgick per 2021-12-31 till 4 281 250 kr. Föreningen avser att fortsätta att amortera på låneskulden under 2022

MA
GR
ke *Ull*

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 792	2 710	2670	2 661
Resultat efter fin. poster (tkr)	-406	-266	-81	-8
Soliditet (%)	91,4	91,4	91,3	91

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll, balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 412 267	5 258 853	1 602 065	-4 489 741	-265 839	51 517 605
Resultatdisposition enl. föreningsstämman						
Reservering till fond föryttre underhåll			-106 796	106 796		
Avsättning till balkongfond			15 113	-15 113		
Balanseras i ny räkning				-265 839	265 839	
Årets resultat					-405 954	-405 954
Belopp vid årets utgång	49 412 267	5 258 853	1 510 382	-4 663 897	-405 954	51 111 651

M.J.
GRG
les
Ull
+

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-4 663 897
Årets resultat	-405 954
Totalt	<hr/> -5 069 851
Avsättning till yttre fond	367 704
Avsättning till balkongfond	15 470
Uttag ur yttre fond	-483 263
Balanseras i ny räkning	-4 969 762
Summa	<hr/> -5 069 851

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

M.A.
G.M. &
G.S. M.L.

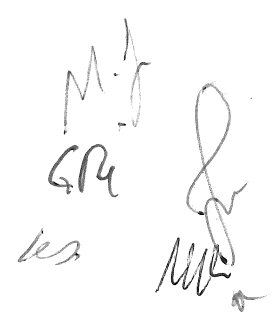
Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 792 392	2 709 769
Övriga rörelseintäkter		610	-
Summa rörelseintäkter		<u>2 793 002</u>	<u>2 709 769</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 652 677	-2 436 973
Övriga externa kostnader	4	-48 935	-32 755
Personalkostnader och arvoden	5	-126 242	-115 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 326	-353 616
Summa rörelsekostnader		<u>-3 162 180</u>	<u>-2 938 844</u>
Rörelseresultat		<u>-369 178</u>	<u>-229 075</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 788	-37 046
Summa finansiella poster		<u>-36 776</u>	<u>-36 764</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-405 954</u>	<u>-265 839</u>
Resultat före skatt		<u>-405 954</u>	<u>-265 839</u>
Årets resultat		<u>-405 954</u>	<u>-265 839</u>

M.J.
GR
L.S.
Ull
v

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 809 231	54 136 723
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	6 834
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>53 809 231</u>	<u>54 143 557</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 809 231</u>	<u>54 143 557</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		50 796	47 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 689	251 225
Summa kortfristiga fordringar		<u>154 485</u>	<u>298 849</u>
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 974 177	1 915 437
Summa kassa och bank		<u>1 974 177</u>	<u>1 915 437</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 128 662</u>	<u>2 214 286</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 937 893</u>	<u>56 357 843</u>



M.J.


GR

es

MK

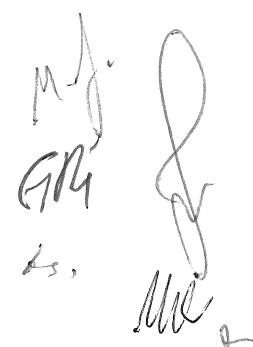
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 671 120	54 671 120
Fond för yttre underhåll		1 436 384	1 543 180
Balkongfond		73 998	58 885
Summa avsättningar		-	-
Summa bundet eget kapital		56 181 502	56 273 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 663 897	-4 489 741
Årets resultat		-405 954	-265 839
Summa fritt eget kapital		-5 069 851	-4 755 580
Summa eget kapital		51 111 651	51 517 605
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	4 281 250	4 331 250
Leverantörsskulder		202 622	159 053
Skatteskulder		11 489	26 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 881	323 362
Summa kortfristiga skulder		4 826 242	4 840 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 937 893	56 357 843

M.A.
EK
ks.


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-369 178	-229 075
Avskrivningar	334 326	353 616
Erlagd ränta, ränteintäkter	-36 776	-36 764
	<u>-71 628</u>	<u>87 777</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-71 628	87 777
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	1 407
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	144 364	-171 442
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	43 569	-75 905
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-7 565	16 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 740	-141 942
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	58 740	-191 942
Likvida medel vid årets början	1 915 437	2 107 379
Likvida medel vid årets slut	1 974 177	1 915 437



 M.J.
 GR
 L.
 ME

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	107 år	(107 år)
Ombyggnad	107 år	(107 år)
Maskiner	20%	(20%)

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.

M. J.
E. J.
M. J.
M. J.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 268 534	1 269 510
Hyror	1 377 615	1 290 299
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 310	5 672
Bredbandstillägg	134 808	134 808
Andrahandsuthyrningsavgift	9 125	9 480
	<u>2 792 392</u>	<u>2 709 769</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	43 038	44 687
Städning	93 282	91 137
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 921	26 670
Trädgårdsskötsel	20 024	16 316
Snöröjning	47 063	22 500
Reparationer	194 144	175 129
El	148 932	110 284
Uppvärmning	800 853	719 206
Vatten	103 848	115 141
Sophämtning	107 036	90 986
Försäkringspremie	50 039	48 306
Självrisk	46 624	-
Fastighetsavgift bostäder	88 999	87 169
Fastighetsskatt lokaler	87 680	87 680
Övriga fastighetskostnader	14 487	17 738
Kabel-tv/Bredband/IT	194 785	194 276
Förvaltningsarvode ekonomi	108 311	103 963
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	979	-
Panter och överlåtelser	1 488	-
Övriga externa tjänster	10 881	11 191
	<u>2 169 414</u>	<u>1 962 379</u>

Underhåll

Målning trapphus & tvättstuga	-	347 269
Stamspolning	-	91 750
Ventilation	-	35 575
Byggnad, nya portar	434 138	-
Mark	49 125	-
	<u>483 263</u>	<u>474 594</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 652 677</u>	<u>2 436 973</u>
------------------	------------------

M.A.
G.M.
K.
U.C.
A.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	4 060	3 630
Konsultarvode	4 875	4 875
Revisionsarvode	20 000	20 750
Besiktningar	20 000	3 500
Summa	48 935	32 755

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	95 000	94 600
Övrigt arvode	8 000	-
Sociala kostnader	23 242	20 900
	126 242	115 500

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

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	34 265 467	34 265 467
-Ombyggnad	6 516 295	6 516 295
-Mark	21 874 408	21 874 408
	62 656 170	62 656 170
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 519 447	-8 191 955
-Årets avskrivning enligt plan	-327 492	-327 492
	-8 846 939	-8 519 447
Redovisat värde vid årets slut	53 809 231	54 136 723

Taxeringsvärde

Byggnader	40 253 000	40 253 000
Mark	82 315 000	82 315 000
	122 568 000	122 568 000
Bostäder	113 800 000	113 800 000
Lokaler	8 768 000	8 768 000
	122 568 000	122 568 000

M. J. G. K. ULL

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	698 355	698 355
	<u>698 355</u>	<u>698 355</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-691 521	-665 397
-Årets avskrivning enligt plan	-6 834	-26 124
	<u>-698 355</u>	<u>-691 521</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	6 834

Not 8 Kassa och bank

SEB	474 927	474 927
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 499 250	1 440 510
Summa	1 974 177	1 915 437

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	Rörligt	0,84%	4 281 250	4 331 250
			<u>4 281 250</u>	<u>4 331 250</u>
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			4 231 250	4 306 250
Kommande års beräknad amortering			50 000	25 000
			<u>4 281 250</u>	<u>4 331 250</u>

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

M.J.
GRÄ
u.
llw

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 292 000	20 292 000
Summa ställda säkerheter	20 292 000	20 292 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

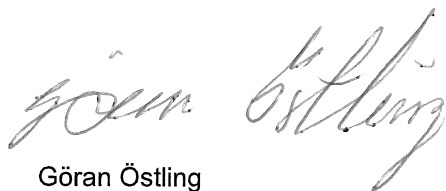
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

M.J.

GK
ks
UWA

Underskrifter

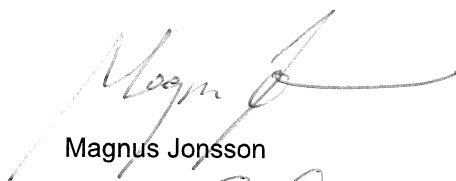
Stockholm 2022 - 05-06



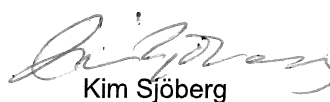
Göran Östling



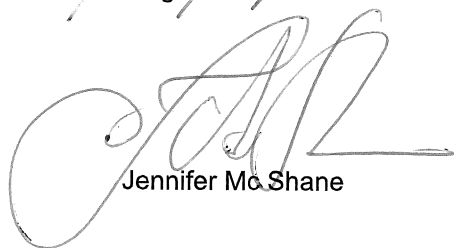
Urban Willows



Magnus Jonsson



Kim Sjöberg



Jennifer McShane

Min revisionsberättelse har avlämnats 2022 - 05-09



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Borätten 14

Org.nr 716420-0581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Borätten 14 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Stockholm 2022-05-09



Petter Kindlund
Auktoriserad 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.