2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Minnet nr 12



Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt
Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening
Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning som ersätter tidigare utfärdad.

Bostadsrättsföreningen Minnet nr 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 1995-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Laghem	Ordförande
Deborah Granlund Novo	Ledamot
Carl Johan Arne Kannel	Ledamot
Jakob Lindau	Ledamot
Katarina Lyberg	Ledamot
Patrik Rudander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Gustavsson	Ordinarie Extern	Chrisléns Ekonomikonsult AB

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-05.
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-21. Extra stämma med anledning av stambyte.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MINNET 12	1944	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

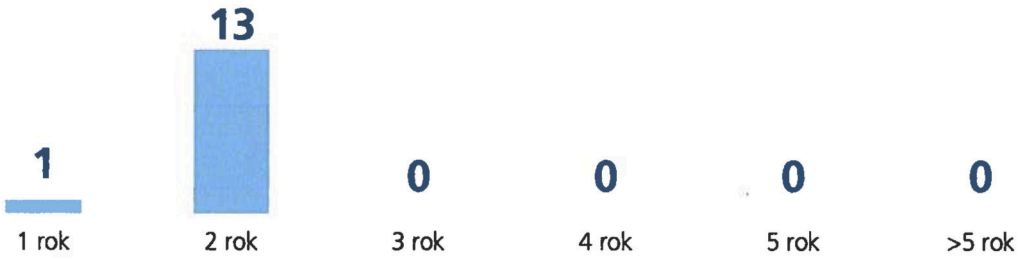
Uppvärmning sker via fjärrvärme från Norrenergi.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 570 m², varav 550 m² utgör boyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	20 m²	förnyas med 3 år om ej uppsägning

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga, torkrum, strykrum, källarförråd, vindsförråd och cykelkällare

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
fortsatt stambyte	2022	vinter
fönsterrenovering	2021	vår sommar
stambyte	2021	höst
partiellt stambyte	2020	1203
Partiellt stambyte	2017	Lgh 13
Partiellt stambyte	2015 - 2016	Lgh 14 + tvättstugan

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Individuella ADSL, Kabel-TV och bredband
Teknisk förvaltning	föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Norrenergi	underhåll fjärrvärmecentral

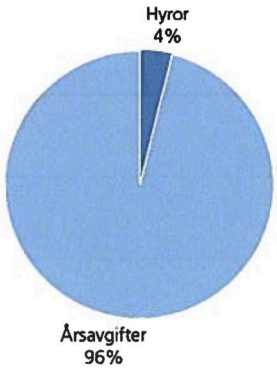
Föreningens ekonomi
Planerar ekonomisk översyn hösten 2022.

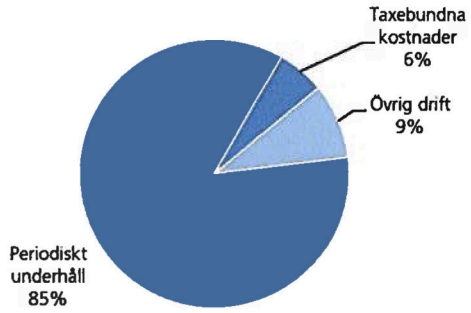
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-06-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**158 501**	**230 495**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	440 452	460 921
Finansiella intäkter	535	11
Ökning av långfristiga skulder	5 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	166 717
	5 940 987	**627 649**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 304 109	699 643
Finansiella kostnader	8 796	0
Minskning av kortfristiga skulder	121 703	0
	3 434 607	**699 643**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 664 880**	**158 501**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**2 506 379**	**-71 994**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Fönsterrenovering och pågående stambyte.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	770	734	684	652
Hyror/m² hyresrättsyta	840	838	825	806
Lån/m² bostadsrättsyta	10 000	0	0	0
Elkostnad/m² totalyta	23	17	19	18
Värmekostnad/m² totalyta	242	217	238	245
Vattenkostnad/m² totalyta	34	38	36	36
Kapitalkostnader/m² totalyta	15	0	0	0
Soliditet (%)	0	44	78	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 885	-252	-10	-14
Nettoomsättning (tkr)	440	420	392	375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 550 m² bostäder och 20 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 185	0	0	34 185
Fond för yttre underhåll	298 336	74 584	0	223 752
S:a bundet eget kapital	**332 521**	**74 584**	**0**	**257 937**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-86 330	-74 584	-251 555	239 809
Årets resultat	-2 884 762	-2 884 762	251 555	-251 555
S:a ansamlad förlust	**-2 971 091**	**-2 959 346**	**0**	**-11 746**
S:a eget kapital	**-2 638 570**	**-2 884 762**	**0**	**246 191**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 884 762
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 746
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 584
summa balanserat resultat	**-971 092**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	298 336
att i ny räkning överförs	**-2 672 756**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	440 452	420 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 685
Summa rörelseintäkter		**440 452**	**460 921**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 048 005	-481 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 675	-218 621
Personalkostnader	Not 6	6 571	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-12 844	-12 844
Summa rörelsekostnader		**-3 316 952**	**-712 487**
RÖRELSERESULTAT		**-2 876 500**	**-251 566**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 796	0
Summa finansiella poster		**-8 261**	**11**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 884 762**	**-251 555**
ÅRETS RESULTAT		**-2 884 762**	**-251 555**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	378 164	391 008
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**378 164**	**391 008**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**380 164**	**393 008**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 667 136	160 757
Summa kortfristiga fordringar		**2 667 136**	**160 757**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 667 136**	**160 757**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 047 301**	**553 765**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 185	34 185
Fond för yttre underhåll	Not 13	298 336	223 752
Summa bundet eget kapital		**332 521**	**257 937**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-86 330	239 809
Årets resultat		-2 884 762	-251 555
Summa ansamlad förlust		**-2 971 091**	**-11 746**
SUMMA EGET KAPITAL		**-2 638 570**	**246 191**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 850 000	0
Summa långfristiga skulder		**2 850 000**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 650 000	0
Leverantörsskulder		127 353	246 333
Skatteskulder		1 350	930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	57 168	60 311
Summa kortfristiga skulder		**2 835 871**	**307 574**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 047 301**	**553 765**

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2021**	**2020**
Värmeanläggning	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	**2020**
Årsavgifter	423 639	403 466
Hyror lokaler	16 803	16 756
Öresutjämning	10	14
	440 452	**420 236**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Försäkringsersättning	0	40 685
	0	**40 685**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 625
Städning entreprenad	24 326	24 468
Mattvätt/Hyrmattor	4 140	1 035
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 375
Gård	3 248	843
Serviceavtal	0	3 003
Förbrukningsmateriel	249	927
Fordon	1 136	0
	33 099	**47 275**
Reparationer		
Tvättstuga	0	11 591
Lås	584	0
VVS	0	28 624
Värmeanläggning/undercentral	17 708	1 813
Vattenskada	0	147 866
	18 292	**189 894**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	22 600	0
VVS	45 650	0
Stambyte	2 289 850	0
Fönster	379 071	0
	2 737 171	**0**
Taxebundna kostnader		
El	13 374	9 790
Värme	137 950	123 757
Vatten	19 191	21 491
Sophämtning/renhållning	13 854	12 622
Grovsopor	0	5 631
	184 369	**173 291**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	49 636	45 576
Kabel-TV	3 782	3 750
	53 418	**49 326**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**21 656**	**21 236**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 048 005**	**481 022**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Revisionsarvode extern revisor	8 500	15 000
Föreningskostnader	1 688	1 038
Studieverksamhet	0	2 400
Förvaltningsarvode	42 000	55 600
Administration	107 300	3 833
Korttidsinventarier	0	7 120
Konsultarvode	103 187	133 630
	262 675	**218 621**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2021**	**2020**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	-5 000	0
Sociala kostnader	-1 571	0
	-6 571	**0**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2021**	**2020**
Förbättringar	12 844	12 844
	12 844	**12 844**

Not 8 BYGGNADER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	761 075	761 075
Utgående anskaffningsvärde	**761 075**	**761 075**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-370 067	-357 223
Årets avskrivningar enligt plan	-12 844	-12 844
Utgående avskrivning enligt plan	**-382 911**	**-370 067**
Planenligt restvärde vid årets slut	**378 164**	**391 008**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 600	95 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 071 000	5 071 000
Taxeringsvärde mark	6 052 000	6 052 000
	11 123 000	**11 123 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	11 000 000	11 000 000
Lokaler	123 000	123 000
	11 123 000	**11 123 000**

DGN PB JK

Not 9 MASKINER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 325	14 325
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**14 325**	**14 325**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 325	-14 325
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-14 325**	**-14 325**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 INVENTARIER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 400	25 400
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**25 400**	**25 400**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 400	-25 400
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-25 400**	**-25 400**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	2 000	**2 000**

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Skattekonto	2 256	2 256
Klientmedel hos SBC	1 614 357	158 501
Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
	2 667 136	**160 757**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	223 752	149 168
Reservering enligt stadgar	74 584	74 584
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**298 336**	**223 752**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,510 %	2 650 000	0	2022-09-30
Handelsbanken	0,600 %	2 650 000	0	2023-09-30
Handelsbanken	0,700 %	200 000	0	2024-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**5 500 000**	**0**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 650 000	0	
		2 850 000	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	336 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	0	3 590
Sophämtning	0	2 327
Extern revisor	16 000	7 500
Arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	0	1 571
Avgifter och hyror	41 168	40 323
	57 168	**60 311**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt stambyte.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 14/6 ~~2022~~ 2023

Anna Laghem
Ordförande

Deborah Granlund Novo
Ledamot

Carl Johan Arne Kännel
Ledamot

Jakob Lindau
Ledamot

Katarina Lyberg
Ledamot

Patrik Rudander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/6 ~~2022~~ 2023

Lena Gustavsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Minnet 12
Org.nr 702001-4390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av den ändrade årsredovisningen för Brf Minnet 12 för räkenskapsåret 2021. Ändringen har medfört att föreningsstämman under 2023 kommer behandla ärendet om godkännande av 2021 års årsredovisning.

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 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 en revision enligt god revisionssed i Sverige och jag är oberoende i förhållande till föreningen.

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 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.

Jag måste informera styrelsen 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 Brf Minnet 12 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 2021.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen. 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.

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.

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.

Södertälje den 14 juni 2023

Lena Gustavsson
Extern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se