Brf Kalmgatan 9-13

Årsredovisning 2019

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Kalmgatan 9-13

769604-0117

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

DB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kalmgatan 9-13, 769604-0117, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-25 hos Bolagsverket. Nya stadgar beslutades på två efterföljande stämmor under våren 2019 och ska registreras hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Niklas Gylfe	Ordförande	2020
Anders Krönby	Ledamot	2020
Filip Gezelius	Ledamot	2020
Annika Schüllerqvist	Ledamot	2020
Johanna Amrén	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Martin Orrskog	Suppleant	2020
Jonas Melinder	Suppleant	2020
Mistu Degerlund	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Daniel Boström, Nexia Revision Stockholm	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

DB

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Stockholm Trollsländan 2 i Stockholm kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2026-03-31. Byggnaden har 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1930. Fastigheten är belägen på Kalmgatan 9-13.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning
1 rok
24

Total tomtarea:	1 283 kvm
Total bostadsarea:	840 kvm
Total lokalarea:	53 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Aquariatech Europe HB	53 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem AB	Kabel-TV
E.ON Sverige AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten och Avfall AB	Vatten och avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 599 kr och planerat underhåll för 2 049 027 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-26 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 196 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 219 kr per kvm.

DB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019 samt extra föreningsstämma 16 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2019 har vi renoverat elen i fastigheten. Vi har dragit fram tre-fas till samtliga lägenheter och lokalen. Vi har bytt ut alla kablar i huset och bytt ut belysningen till LED-belysning med rörelsedetektorer för att minska elförbrukningen.

Nya stadgar beslutades på två efterföljande stämmor under våren 2019 och ska registreras hos Bolagsverket.

Föreningen har under början av 2020 haft besök av miljöförvaltningen som granskade våra egenkontroller.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 4 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	895	853	785	785
Resultat efter finansiella poster	-1 945	-13	-3 898	-195
Förändring av underhållsfond	-106	106	-642	75
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 710	10	-3 127	-154
Soliditet %	19	42	42	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	887	844	819	803
Driftskostnad, kr / kvm	489	495	490	506
Ränta, kr / kvm	80	57	53	45
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	219	223	267	221
Lån, kr / kvm	7 196	5 158	5 215	2 780
Snitträntа (%)	1,19	1,11	1,23	1,63

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**9 087 000**	**106 312**	**-5 682 184**	**-13 338**
Disposition enligt föreningsstämma			-13 338	13 338
Avsättning till underhållsfond		196 000	-196 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-302 312	302 312	
Årets resultat				-1 945 305
Vid årets slut	**9 087 000**	**-**	**-5 589 210**	**-1 945 305**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 695 522
Årets resultat före fondförändring	-1 945 305
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-196 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	302 312
Summa över/underskott	-7 534 515
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-7 534 515**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ØB

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	882 096	843 984
Övriga rörelseintäkter	*3*	13 346	9 447
Summa rörelseintäkter		895 442	853 431
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-2 495 118	-553 965
Övriga externa kostnader	*7*	-105 774	-101 113
Personalkostnader	*8*	-38 922	-31 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-129 288	-129 289
Summa rörelsekostnader		-2 769 102	-815 908
Rörelseresultat		-1 873 660	37 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 866	-50 926
Summa finansiella poster		-71 645	-50 861
Resultat efter finansiella poster		-1 945 305	-13 338
Årets resultat		-1 945 305	-13 338

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	7 363 287	7 488 234
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	30 389	34 730
Summa materiella anläggningstillgångar		7 393 676	7 522 964
Summa anläggningstillgångar		7 393 676	7 522 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 463
Övriga fordringar		43 937	43 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	26 818	26 856
Summa kortfristiga fordringar		70 755	73 124
Kassa och bank inkl. klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	*13*	683 476	656 216
Summa omsättningstillgångar		754 231	729 340
SUMMA TILLGÅNGAR		8 147 907	8 252 304

OB

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 087 000	9 087 000
Underhållsfond		-	106 312
Summa bundet eget kapital		9 087 000	9 193 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 589 210	-5 682 184
Årets resultat		-1 945 305	-13 338
Summa fritt eget kapital		-7 534 515	-5 695 522
Summa eget kapital		1 552 485	3 497 790
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	861 000	4 554 860
Summa långfristiga skulder		861 000	4 554 860
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	5 565 360	51 152
Leverantörsskulder		6 055	20 181
Skatteskulder		2 501	3 026
Övriga skulder		-	14 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	160 506	110 554
Summa kortfristiga skulder		5 734 422	199 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 147 907	8 252 304

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 873 660	37 523
Avskrivningar	129 288	129 289
	-1 744 372	**166 812**
Erhållen ränta	221	65
Erlagd ränta	-71 866	-50 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-1 816 017**	**115 951**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 369	22 157
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 559	4 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 793 089**	**142 124**
Investeringverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 900 000	-
Amortering av låneskulder	-79 652	-51 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 820 348**	**-51 152**
Årets kassaflöde	**27 259**	**90 972**
Likvida medel vid årets början	**656 217**	**565 244**
Likvida medel vid årets slut	**683 476**	**656 216**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

DB

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	744 768	709 344
Hyror lokaler	137 328	134 640
Summa	**882 096**	**843 984**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Överlåtelseavgifter	1 733	5 103
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 313	1 137
Övriga intäkter	4 300	3 207
Summa	**13 346**	**9 447**

DB

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 488
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 069	-
VA & sanitet, installationer	-	4 679
Värme, installationer	7 530	-
Vattenskador	-	6 380
Klottersanering	-	3 458
Summa	**9 599**	**19 005**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Ventilation, installationer	-	23 500
El, installationer	2 049 027	69 188
Summa	**2 049 027**	**92 688**

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	38 328	37 758
Teknisk förvaltning	65 117	57 752
Besiktningskostnader	1 770	13 625
Förbrukningsmaterial	3 547	-
El	22 954	21 138
Uppvärmning	173 599	180 896
Vatten och avlopp	33 314	32 792
Avfallshantering	12 983	12 715
Försäkringar	7 088	6 950
Tomträttsavgälder	60 000	60 000
Kabel-TV	17 792	18 646
Summa	**436 492**	**442 272**

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 995	-
Kostnader för transportmedel	1 872	-
Tele och post	1 435	1 375
Förvaltningskostnader	48 372	50 683
Revision	11 625	18 688
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	24 865
Bankkostnader	762	420
Stämpelskatt	32 205	-
IT-tjänster	983	-
Övriga externa tjänster	3 125	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	3 812
Övriga externa kostnader	1 400	1 271
Summa	**105 774**	**101 113**

OB

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	28 000	24 000
Utbildning	2 125	-
Summa	**30 125**	**24 000**
Sociala avgifter	8 797	7 541
Summa	**38 922**	**31 541**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	124 947	124 947
Inventarier, maskiner och installationer	4 341	4 342
Summa	**129 288**	**129 289**

DB

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	9 932 075	9 932 075
	9 932 075	9 932 075
Utgående anskaffningsvärden	**9 932 075**	**9 932 075**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 443 841	-2 318 894
	-2 443 841	-2 318 894
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 947	-124 947
	-124 947	-124 947
Utgående avskrivningar	**-2 568 788**	**-2 443 841**
Redovisat värde	**7 363 287**	**7 488 234**
Varav		
Byggnader	7 363 287	7 488 234
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 400 000	14 400 000
Lokaler	528 000	567 000
Totalt taxeringsvärde	**19 928 000**	**14 967 000**
Varav byggnader	*8 988 000*	*8 065 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	55 213	55 213
	55 213	55 213
Utgående anskaffningsvärden	**55 213**	**55 213**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 483	-16 141
	-20 483	-16 141
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 341	-4 342
	-4 341	-4 342
Utgående avskrivningar	**-24 824**	**-20 483**
Redovisat värde	**30 389**	**34 730**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda kostnader	26 818	26 856
Summa	**26 818**	**26 856**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	683 476	656 216
Summa	**683 476**	**656 216**

DB

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 565 360	51 152
Förfaller 2-5 år från balansdagen	861 000	204 608
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 350 252
Summa	**6 426 360**	**4 606 012**

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	6 426 360	4 606 012
Summa	**6 426 360**	**4 606 012**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	1,10 %	2021-09-30	896 000		35 000	861 000
Stadshypotek	1,20 %	2020-02-06	1 510 012		16 152	1 493 860
Stadshypotek	1,20 %	2020-01-30	1 100 000		-	1 100 000
Stadshypotek	1,10 %	2020-04-30	1 100 000		-	1 100 000
Stadshypotek	1,18 %	2020-03-01	-	1 900 000	28 500	1 871 500
Summa			**4 606 012**	**1 900 000**	**79 652**	**6 426 360**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	36 797	-
Upplupna räntekostnader	9 274	8 353
Förutbetalda intäkter	60 786	59 897
Upplupna revisionsarvoden	13 500	15 000
Upplupna driftskostnader	40 149	27 304
Summa	**160 506**	**110 554**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har på två efterföljande stämmor i början av 2020 beslutat att ändra stadgarna så att föreningen numera kan ta ut en separat avgift för fiber och TV.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 494 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	**6 494 000**	**5 000 000**

Underskrifter

Stockholm, 2020-05-10

Niklas Gylfe
Styrelseordförande

Anders Krönby

Filip Gezelius

Annika Schüllerqvist

Johanna Amrén

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13

Org.nr. 769604-0117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kalmgatan 9-13 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Kalmgatan 9-13 för år 2019 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 den 29 maj 2020

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se