



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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Barkarby Äng

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2046.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Järfälla.

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

Styrelsen

Tomas Bergman	Ledamot
Josef Blazelius	Ledamot
Caroline Lindhe	Ledamot
Mauritz Ringvall	Ledamot
Emilie Sundberg	Ledamot

Carl-Johan Forssell Ericson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson Ordinarie Extern Sund Revision AB

Valberedning

Burak Gavgacioglu
Michael Löfdahl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barkarby 2:8	2014	Järfälla

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via uppvärmning av bostäderna sker individuellt med frånluftsvärmepump vars drift belastar hushållselen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 36 småhus.

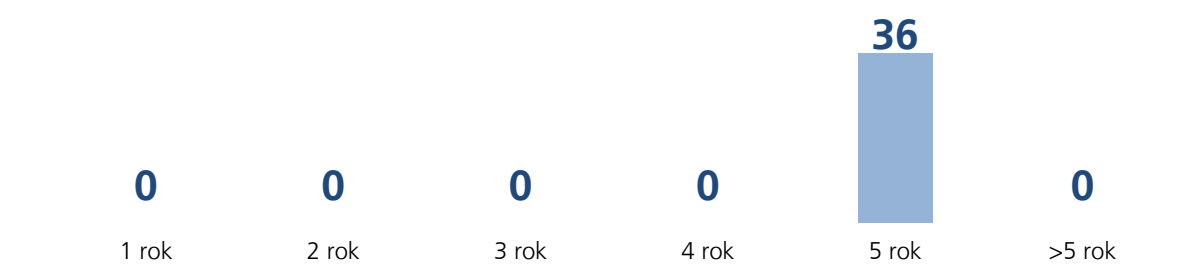
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 m², varav 4 536 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Återvinningsrum

Kommentar

Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fasad- och träpanel	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Parkeringsbevakning	Apcoa parkering Sverige AB
El	EON
Vatten	Järfälla kommun
Sophämtning	Järfälla kommun
Återvinning	Ragnsells
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiber	Svensk infrastruktur
Snöröjning/Trädgårdsskötsel	Tingvalla mark AB

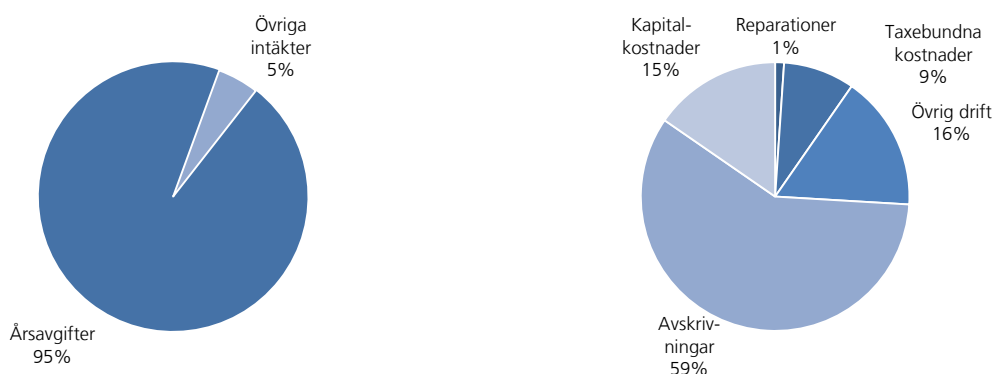
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 3,13 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 446 691	1 004 906
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 741 405	1 745 680
Finansiella intäkter	14	17
Minskning kortfristiga fordringar	28 374	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 261	0
	1 772 054	1 745 697
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	659 772	671 194
Finansiella kostnader	388 212	379 406
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 781
Minskning av långfristiga skulder	248 911	211 855
Minskning av kortfristiga skulder	0	39 676
	1 296 895	1 303 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 921 850	1 446 691
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	475 159	441 785

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens primära fokus under 2019 har varit den 5-årsgarantibesiktning av samtliga radhus och återvinningsrum. Besiktningen utfördes under maj och juni. Åtgärder av garantifel påbörjades i september och har fortsatt året ut.

Sedan föreningsstämman i juni har den tillträdande styrelsen även utfört en grundlig översyn av föreningens ekonomi, särskilt föreningens utgifter som är kopplade till föreningens ingångna avtal.

I arbetet med att granska ingångna avtal har offerter från konkurrerande företag begärts. Dessa offerter kommer att gynna styrelsens förhandlingsläge när befintliga avtal ska omförhandlas vilket gagnar föreningen och dess medlemmar.

Under hösten 2019 har styrelsen omförhandlat samt bundit föreningens lån. Föreningens ränteutgifter har i och med denna omförhandling sänkts väsentligt. Nya terminer tecknades för 3- och 4 år med minimalt terminpåslag (ränteskillnadsersättning) vilket innebär stabila ränteutgifter för föreningen de kommande åren.

Styrelsen genomförde i november en budgetworkshop och tog i samband med den fram en budget för verksamhetsåret 2020. Med utgångspunkt i budgeten, föreningens lägre ränteutgifter samt likvida medel beslutade styrelsen på nästföljande styrelsemöte att sänka årsavgiften med 1 440 SEK/radhus (120 SEK/mån). Förändringen gäller från och med 1 januari 2020. Beslut togs även att göra en extra amortering i januari 2020 på 800 000 SEK. Genom att sänka avgiften och göra en extra amortera gynnas både befintliga medlemmar och medlemmar som flyttar in på sikt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	365	357	371	410
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 898	7 953	8 000	8 149
Elkostnad/m ² totalyta	3	3	2	2
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	84	84	85
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-794	-793	-733	-541
Nettoomsättning (tkr)	1 741	1 745	1 816	1 969

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 536 m² bostäder.

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	104 400 000	0	0	104 400 000
Upplåtelseavgifter	5 920 000	0	0	5 920 000
Fond för yttre underhåll	1 574 643	449 281	0	1 125 362
S:a bundet eget kapital	111 894 643	449 281	0	111 445 362
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 945 619	-449 281	-792 603	-2 703 735
Årets resultat	-794 265	-794 265	792 603	-792 603
S:a ansamlad förlust	-4 739 885	-1 243 546	0	-3 496 338
S:a eget kapital	107 154 758	-794 265	0	107 949 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-794 265
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 496 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-449 281
summa balanserat resultat	-4 739 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 739 885
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 741 165	1 745 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	240
Summa rörelseintäkter		1 741 405	1 745 680
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-449 542	-497 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 806	-113 147
Personalkostnader	Not 6	-62 424	-60 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 487 700	-1 487 700
Summa rörelsekostnader		-2 147 472	-2 158 894
RÖRELSERESULTAT		-406 067	-413 214
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 212	-379 406
Summa finansiella poster		-388 198	-379 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-794 265	-792 603
ÅRETS RESULTAT		-794 265	-792 603

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	141 331 500	142 819 200
Summa materiella anläggningstillgångar	141 331 500	142 819 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 331 500	142 819 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 937 501	1 447 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	4 860	48 431
Summa kortfristiga fordringar	1 942 361	1 495 577
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 942 361	1 495 577
SUMMA TILLGÅNGAR	143 273 861	144 314 777

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 320 000	110 320 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 574 643	1 125 362
Summa bundet eget kapital		111 894 643	111 445 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 945 619	-2 703 735
Årets resultat		-794 265	-792 603
Summa fritt eget kapital		-4 739 885	-3 496 338
SUMMA EGET KAPITAL		107 154 758	107 949 024
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 087 678	14 759 928
Summa långfristiga skulder		19 087 678	14 759 928
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 739 358	21 316 019
Leverantörsskulder		80 253	107 341
Övriga skulder		525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	211 289	182 465
Summa kortfristiga skulder		17 031 425	21 605 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 273 861	144 314 777

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 654 417	1 618 813
Hyror parkering	215	2 440
Vattenintäkter	86 400	120 265
Överlåtelse/pantsättning	0	3 815
Öresutjämning	133	107
	1 741 165	1 745 440

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	240	240
	240	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	64 822	126 628
	Snöröjning/sandning	86 369	68 689
	Gemensamma utrymmen	0	14 350
	Garage	0	4 413
	Gård	0	2 336
	Serviceavtal	9 720	9 720
	Förbrukningsmateriel	593	1 421
		161 504	227 557
	Reparationer		
	Elinstallationer	28 581	0
	Garage/parkering	0	15 681
		28 581	15 681
	Taxebundna kostnader		
	El	13 807	14 291
	Vatten	118 010	114 555
	Sophämtning/renhållning	87 156	89 640
		218 973	218 486
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 484	36 069
		40 484	36 069
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	449 542	497 793
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	501	483
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	21 162	16 702
	Styrelseomkostnader	210	0
	Fritids- och trivselkostnader	173	679
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	44 870	43 230
	Förvaltningsarvoden övriga	12 538	12 546
	Administration	4 270	3 415
	Korttidsinventarier	0	16 092
	Konsultarvode	49 082	0
		147 806	113 147
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 500	45 792
	Sociala kostnader	14 924	14 463
		62 424	60 255

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 487 700	1 487 700
		1 487 700	1 487 700
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 770 000	148 770 000
	Utgående anskaffningsvärde	148 770 000	148 770 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 950 800	-4 463 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 487 700	-1 487 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 438 500	-5 950 800
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 331 500	142 819 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 728 000	64 728 000
	Taxeringsvärde mark	41 976 000	41 976 000
		106 704 000	106 704 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 704 000	106 704 000
		106 704 000	106 704 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	95	95
	Klientmedel hos SBC	1 921 850	1 446 691
	Fordringar	15 557	0
	Avräkning övrigt	0	360
		1 937 501	1 447 146
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vattenintäkter	0	33 851
	Serviceavtal	4 860	14 580
		4 860	48 431
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 125 362	676 081
	Reservering enligt stadgar	449 281	449 281
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 574 643	1 125 362

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,840 %	9 599 077	9 599 077	2023-08-09
SBAB	0,920 %	1 906 010	1 957 190	2020-04-30
SBAB	0,860 %	9 562 021	9 625 000	2022-08-09
SBAB	1,230 %	14 759 928	14 894 680	2020-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		35 827 036	36 075 947	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 739 358	-21 316 019	
		19 087 678	14 759 928	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 530 276 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 500 000	38 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 296
Ränta	0	470
Avgifter och hyror	147 848	122 199
El	2 331	0
	211 289	182 465

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En extra amortering på 800 000 SEK genomförs i januari 2020.

Styrelsens underskrifter

JÄRFÄLLA den 7/4 2020



Tomas Bergman
Ledamot

Josef Blazelius
Ledamot



Caroline Lindhe
Ledamot

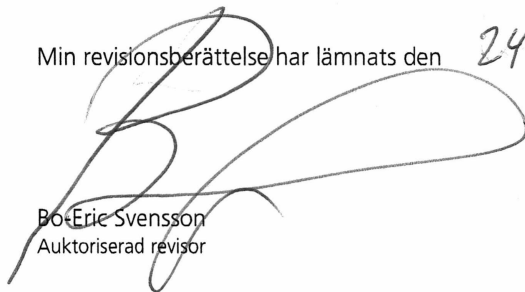


Mauritz Ringvall
Ledamot



Emilie Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2020



Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Barkarby Äng
Org.nr 769626-1655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barkarby Äng för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 på fel.

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 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 revisions sed 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 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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2020-04-24



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 räkenskapsåret. 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE