



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 Mandelpilen

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Erik Barkman	Ledamot
Anders Berg	Ledamot
Ludmilla Brandt	Ledamot
Peter Hansson	Ledamot
Fanny Lagh	Ledamot

Hanna Ashir Alimadad	Suppleant
Ville Ihamäki	Suppleant
Annika Stark	Suppleant
Oskar Söderlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Andreas Amsjö
Louise Söderström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2019-07-01. Extra stämma med anledning av ändring av föreningens säte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sala Backe 44:3	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

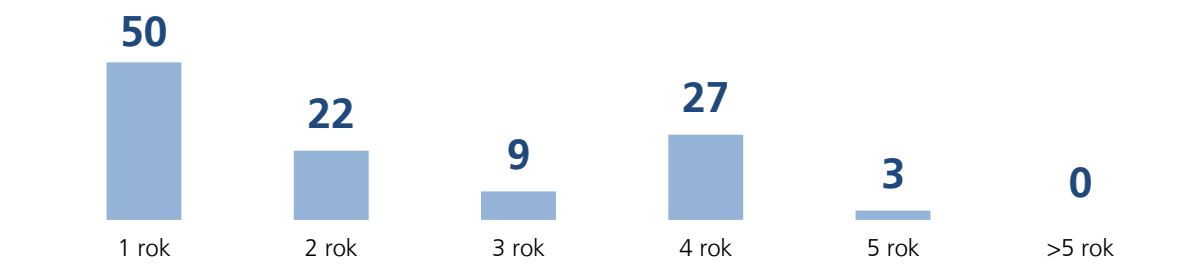
Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 019 m², varav 6 966 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	53 m ²	2023-12-31

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

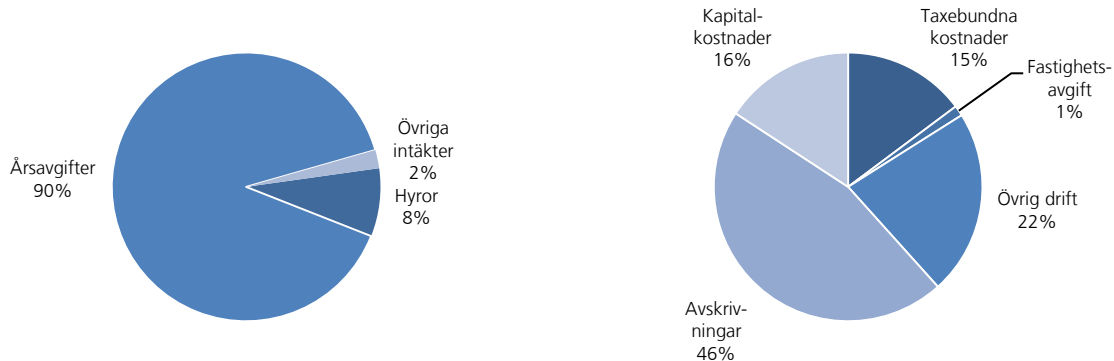
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Com Hem
El & Värme	Vattenfall
Parkando	Garage
Vatten & Avfallshantering (hushållsavfall & kompost)	Uppsala Vatten
Fastighetsskötsel	A.S. Underhåll AB
Avfallshantering (sortering)	Suez

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	110 471
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 888 177
Medlemsinsatser	202 370 000
Ökning av långfristiga skulder	94 747 061
Ökning av kortfristiga skulder	12 779 845
	312 785 083
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 086 246
Finansiella kostnader	438 832
Ökning av materiella anläggningstillgångar	309 320 000
Ökning av kortfristiga fordringar	21 390
	310 866 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 029 086
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 918 615

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningens samtliga lägenheter övergått i privat ägarskap.

Nytt elavtal för föreningens gemensamma elkonsumention har under hösten 2019 tecknats i syfte att reducera gemensamma kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 98
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 164

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	13
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 797	150
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 601	0
Elkostnad/m ² totalyta	17	0
Värmekostnad/m ² totalyta	17	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	0
Soliditet (%)	65	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	82	0
Nettoomsättning (tkr)	2 883	89

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 966 m² bostäder och 53 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	202 370 000	202 370 000	0	0
Fond för yttre underhåll	105 450	105 450	0	0
S:a bundet eget kapital	202 475 450	202 475 450	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-16 561	-105 450	88 889	0
Årets resultat	81 571	81 571	-88 889	88 889
S:a fritt eget kapital	65 010	-23 879	0	88 889
S:a eget kapital	202 540 460	202 451 571	0	88 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	81 571
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 450
summa balanserat resultat	-40 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-40 440
----------------------------------	----------------

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	2 882 638	88 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 539	0
Summa rörelseintäkter		2 888 177	88 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-897 871	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 375	0
Personalkostnader	Not 6	-90 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 281 528	0
Summa rörelsekostnader		-2 367 775	0
RÖRELSERESULTAT		520 403	88 889
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 832	0
Summa finansiella poster		-438 832	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		81 571	88 889
ÅRETS RESULTAT		81 571	88 889

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	308 038 472	0
Summa materiella anläggningstillgångar	308 038 472	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	308 038 472	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-21 390
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	337 176	0
Summa kortfristiga fordringar	337 176	-21 390
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 691 909	0
SBC klientmedel i SHB	0	110 471
Summa kassa och bank	1 691 909	110 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 029 086	89 081
SUMMA TILLGÅNGAR	310 067 558	89 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 370 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	105 450	0
Summa bundet eget kapital		202 475 450	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 561	0
Årets resultat		81 571	88 889
Summa fritt eget kapital		65 010	88 889
SUMMA EGET KAPITAL		202 540 460	88 889
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	94 409 809	0
Summa långfristiga skulder		94 409 809	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	337 252	0
Leverantörsskulder		68 529	0
Skatteskulder		36 480	0
Övriga skulder		12 094 851	192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	580 176	0
Summa kortfristiga skulder		13 117 288	192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 067 558	89 081

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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
Byggnader	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 587 959	88 124
Hyror lokaler momspliktiga	47 615	7 936
Hyror garage moms	189 060	0
Hyesrabatt	0	-7 500
Varmvattenintäkter	55 935	0
Värmeintäkter	1 988	331
Öresutjämning	82	-2
	2 882 638	88 889

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 539	0
	5 539	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	66 571	0
	Städning/entreprenad	52 395	0
	Städning enligt beställning	8 364	0
	Garage	2 449	0
	Förbrukningsmateriel	15 165	0
		144 945	0
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 067	0
	Hiss	10 685	0
		11 752	0
	Taxebundna kostnader		
	El	120 094	0
	Värme	120 123	0
	Vatten	93 427	0
	Sophämtning/renhållning	81 298	0
		414 942	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 552	0
	Kabel-TV	190 201	0
		289 753	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 480	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	897 871	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 352	0
	Förvaltningsarvode	94 436	0
	Administration	587	0
		98 375	0
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	68 500	0
	Sociala kostnader	21 500	0
		90 000	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 281 528	0
		1 281 528	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	309 320 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	309 320 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 281 528	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 281 528	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	308 038 472	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 014 371	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 548 000	
	Taxeringsvärde mark	23 900 000	
		139 448 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	135 800 000	
	Lokaler	3 648 000	
		139 448 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	337 176	0
		337 176	0
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	105 450	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	105 450	0
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Räntesats	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31
			2018-12-31
	Handelsbanken	0,990 %	29 747 061
	Handelsbanken	1,010 %	35 000 000
	Handelsbanken	1,320 %	30 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		94 747 061
			0
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-337 252
			94 409 809
			0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 060 801 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	110 000 000	0

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	68 500	0
	Sociala avgifter	21 500	0
	Avgifter och hyror	490 176	0
		580 176	0

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Frågan om möjlighet till inglasning av balkonger har utretts sedan ordinarie föreningsstämma 2019 och projektet kommer att drivas vidare under 2020 för att säkerställa hållfasthet och enhetligt utseende hos fasad samt fastställa vilken leverantör av inglasningar som bedöms bäst lämpad att utföra arbetet.

I syfte att miljö- och framtidsanpassa fastigheten så kommer fler garageplatser under det kommande året att utrustas med laddstolpar i enlighet med önskemål från medlemmar.

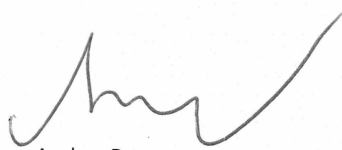
Då flera medlemmar har upplevt att inomhusluftens kvalitet har påverkats av rökning på balkonger och uteplatser så kommer byte av luftfilter vid radiatorer i föreningen samtliga lägenheter att utföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

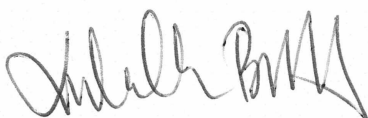
SUNDBYBERG den 17/4 2020



Erik Barkman
Ledamot



Anders Berg
Ledamot



Ludmilla Brandt
Ledamot

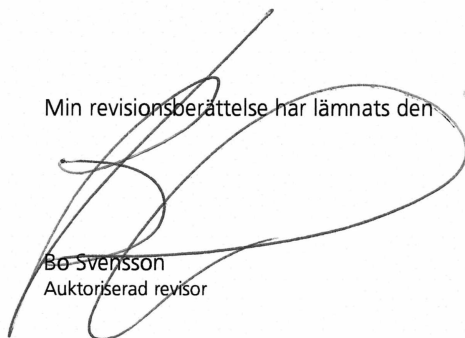


Peter Hansson
Ledamot



Fanny Lagh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2020



Bo Sverinsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mandelpilen

Org.nr 769633-8347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandelpilen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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:

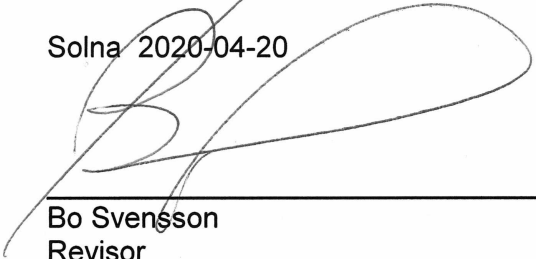
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 2020-04-20



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