



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 Trädgårdsmästaren Johannelund

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 2018 och 2047.
- 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 att höjas.

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Johannelund-Lövsta Allé Samf. Föreningens andel är 6,97 procent. Samfälligheten förvaltar parkering 6,97 % Avfallshantering 6,92 % Grönytor 4,48 %..

Styrelsen

Jan Erik Emanuel Berglöf	Ordförande
Eva Susanna Kanrell	Ledamot
Marie Susanne Långh	Ledamot

David Dieter Hartung	Suppleant
Matthis Niklas Schilke	Suppleant
Büsra Ünver	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Ewa Forsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövråfsan 2	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & partners .

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.

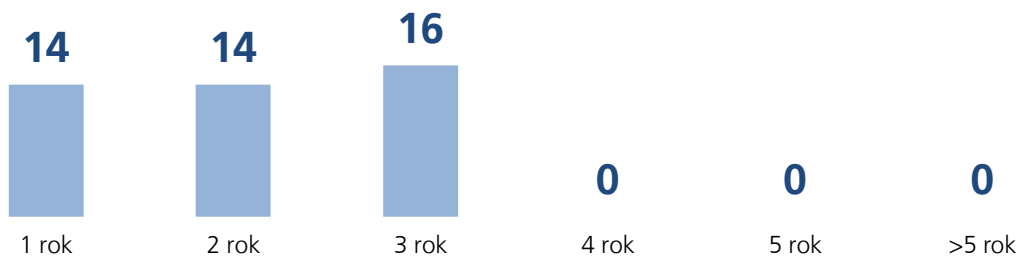
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 470 m², varav 2 470 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gårdshus

Kommentar

Tvättstuga och teknikutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning	2017	Utförd av Gunnar Karlsen Sverige AB, godkänt efter kontroll och nästa besiktning görs i november 2023
Planerat underhåll	År	
OVK Besiktning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsunderhåll	Dirigo Fastighet & Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	ÖBF en den av Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll	Kone AB
Tv/Bredband	Telia AB
El	Eon
Elnät	Ellevio AB
Vatten	Stockholm Vatten och avfall
Städning	ISS Facility Services AB
Hissbesiktning	Inspecta
Parkering	Q-Park AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Avfallshantering	Johannelund-Lövsta Allé Samf.
Städning	Städpoolen AB
Markservice	Klottrets Fiende No 1
Värme	Stockholm Exergi

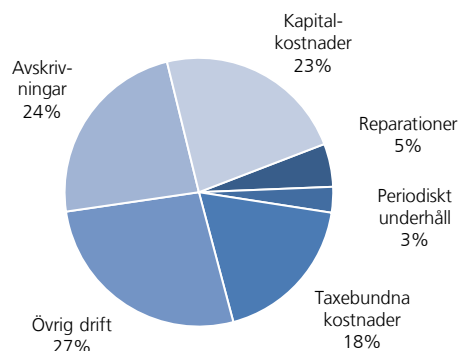
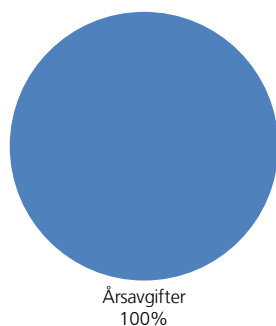
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 797 109	1 490 089
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 033 615	2 030 476
Finansiella intäkter	0	21
	2 033 615	2 030 497
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 070 599	868 009
Finansiella kostnader	459 465	647 573
Ökning av kortfristiga fordringar	59	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 450	7 894
	1 733 573	1 723 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 097 151	1 797 109
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	300 042	307 020

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av filter till medlemmarnas radiatorer
- Nya avtal avseende markservice och städ har upprättats
- Söderberg & partners har omförhandlat fastighetsförsäkring
- Ett av tre lån är omförhandlat
- Nya trivselregler upprättade
- Inköp av torkskåp, trädgårdsskjul samt komposter
- Ny anordning för upphängning av cyklar
- Justering av värmen i undercentralen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	816	815	816	812
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 680	11 761	11 842	11 923
Elkostnad/m ² totalyta	52	47	48	43
Värmekostnad/m ² totalyta	55	49	48	44
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	186	262	273	330
Soliditet (%)	69	69	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	45	53	23
Nettoomsättning (tkr)	2 025	2 026	2 040	2 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 470 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	40 000 000	0	0	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	0	0	24 180 000
Fond för yttre underhåll	340 250	61 750	0	278 500
S:a bundet eget kapital	64 520 250	61 750	0	64 458 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-269 285	-61 750	44 515	-252 050
Årets resultat	33 151	33 151	-44 515	44 515
S:a ansamlad förlust	-236 134	-28 599	0	-207 535
S:a eget kapital	64 284 116	33 151	0	64 250 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 151
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-207 534
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 750
summa balanserat resultat	-236 133

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

62 088
-174 045

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	2 024 874	2 026 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 741	4 348
Summa rörelseintäkter		2 033 615	2 030 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-820 529	-600 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 024	-176 230
Personalkostnader	Not 6	-117 045	-91 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 400	-470 400
Summa rörelsekostnader		-1 540 999	-1 338 409
RÖRELSERESULTAT		492 616	692 067
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 465	-647 573
Summa finansiella poster		-459 465	-647 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 151	44 515
ÅRETS RESULTAT		33 151	44 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	91 375 200	91 845 600
Summa materiella anläggningstillgångar	91 375 200	91 845 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 375 200	91 845 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 097 150	1 797 109
Summa kortfristiga fordringar	2 097 210	1 797 109
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 097 210	1 797 109
SUMMA TILLGÅNGAR	93 472 410	93 642 709

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 180 000	64 180 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	340 250	278 500
Summa bundet eget kapital		64 520 250	64 458 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-269 285	-252 050
Årets resultat		33 151	44 515
Summa fritt eget kapital		-236 134	-207 535
SUMMA EGET KAPITAL		64 284 116	64 250 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 650 000	18 850 000
Summa långfristiga skulder		18 650 000	18 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 200 000	10 200 000
Leverantörsskulder		57 887	63 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	280 407	278 223
Summa kortfristiga skulder		10 538 294	10 541 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 472 410	93 642 709

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	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 015 514	2 012 056
Överlåtelse/pantsättning	0	5 614
Avgift andrahandsuthyrning	9 417	8 524
Öresutjämning	-57	-67
	2 024 874	2 026 127

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	8 741	4 348
	8 741	4 348

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 194	36 788
	Fastighetsskötsel beställning	1 344	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 144	35 938
	Snöröjning/sandning	32 658	32 540
	Städning entreprenad	40 939	33 904
	Städning enligt beställning	12 938	469
	Hissbesiktning	2 706	4 000
	Myndighetstillsyn	0	1 130
	Gemensamma utrymmen	14 896	220
	Gård	1 183	1 710
	Serviceavtal	12 000	2 000
	Förbrukningsmateriel	51 567	4 335
	Teleport/hissanläggning	0	6 975
	Fordon	1 918	1 174
		237 486	161 182
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	47 776	0
	Tvättstuga	0	12 536
	Lås	1 617	2 778
	VVS	2 375	0
	Värmeanläggning/undercentral	24 456	5 908
	Ventilation	0	35 734
	Elinstallationer	0	2 310
	Hiss	28 556	0
		104 780	59 266
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	62 088	0
		62 088	0
	Taxebundna kostnader		
	El	129 027	117 142
	Värme	134 779	120 704
	Vatten	81 396	80 124
	Sophämtning/renhållning	23 133	32 366
		368 335	350 336
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 528	29 855
	Kabel-TV	15 312	0
		47 840	29 855
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	820 529	600 639

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	558	15 312
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	17 188	20 888
	Styrelseomkostnader	603	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 496	689
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	57 502	55 438
	Förvaltningsarvoden övriga	14 428	11 888
	Administration	7 212	7 440
	Konsultarvode	1 113	43 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		133 024	176 230
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 000	69 350
	Sociala kostnader	25 045	21 790
		117 045	91 140
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	470 400	470 400
		470 400	470 400

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	94 080 000	94 080 000		
	Utgående anskaffningsvärde	94 080 000	94 080 000		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-2 234 400	-1 764 000		
	Årets avskrivningar enligt plan	-470 400	-470 400		
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 704 800	-2 234 400		
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 375 200	91 845 600		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 520 000	23 520 000		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	35 000 000		
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	13 200 000		
		52 800 000	48 200 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	52 800 000	48 200 000		
		52 800 000	48 200 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	-1	0		
	Klientmedel hos SBC	2 097 151	1 797 109		
		2 097 150	1 797 109		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	278 500	247 000		
	Reservering enligt stadgar	61 750	61 750		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-30 250		
	Vid årets slut	340 250	278 500		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,340 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-25
	Swedbank	1,870 %	8 850 000	9 050 000	2022-12-20
	Swedbank	1,280 %	10 000 000	10 000 000	2024-02-23
	Summa skulder till kreditinstitut		28 850 000	29 050 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 200 000	-10 200 000	
			18 650 000	18 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 850 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	20 425	0
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	39 187	59 489
	Avgifter och hyror	159 685	158 938
		280 407	278 223

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 20/5 2020



Jan Erik Emanuel Berglöf
Ordförande



Eva Susanna Kanrell
Ledamot



Marie Susanne Långh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2020



Bo-Eric Svensson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trädgårdsmästaren Johannelund

Org.nr 769624-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trädgårdsmästaren Johannelund 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 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:

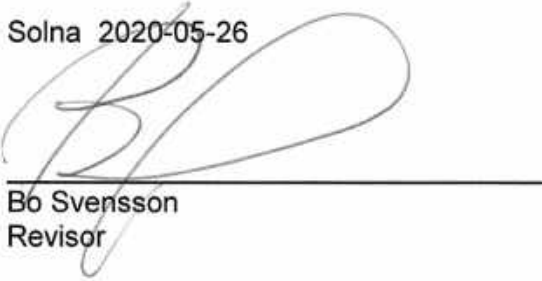
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 2020-05-26



Bo Svensson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 035 000	2 015 514	2 015 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 417	0
Öresutjämning	0	-57	0
Övriga intäkter	0	8 741	0
	2 035 000	2 033 615	2 015 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 000	-51 194	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-1 344	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-14 144	-20 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-32 658	-25 000
Städning entreprenad	-57 000	-40 939	-42 000
Städning enligt beställning	-1 000	-12 938	-1 000
Hissbesiktning	-5 000	-2 706	-6 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-14 896	-1 000
Gård	-2 000	-1 183	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-12 000	0
Förbrukningsmateriel	-43 000	-51 567	-16 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	0	-9 000
Brandskydd	0	0	-7 000
Fordon	-1 000	-1 918	0
	-217 000	-237 486	-190 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-47 776	-17 000
Tvättstuga	-5 000	0	0
Lås	0	-1 617	0
VVS	0	-2 375	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-24 456	0
Ventilation	-1 500	0	0
Hiss	-5 000	-28 556	0
	-31 500	-104 780	-17 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-62 088	0
	0	-62 088	0
Taxebundna kostnader			
El	-122 000	-129 027	-125 000
Värme	-126 000	-134 779	-123 000
Vatten	-81 000	-81 396	-77 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-23 133	-15 000
	-363 000	-368 335	-340 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-32 528	-39 000
Samfällighetsavgift	0	0	-10 000
Kabel-TV	-16 000	-15 312	-17 000
	-48 000	-47 840	-66 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-558	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 000	-16 000
Föreningskostnader	-21 000	-17 188	-16 000
Styrelseomkostnader	0	-603	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-8 496	-1 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-59 000	-57 502	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	-13 000	-14 428	-15 000
Administration	-4 000	-7 212	-11 000
Konsultarvode	0	-1 113	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 500	-6 000
	-121 000	-133 024	-122 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-94 600	-92 000	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-25 045	-28 000
	-124 600	-117 045	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-471 000	-470 400	-471 000
	-471 000	-470 400	-471 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 376 100	-1 540 999	-1 323 000
RÖRELSERESULTAT	658 900	492 616	692 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-450 000	-459 464	-652 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-450 000	-459 465	-652 000
RESULTAT	208 900	33 151	40 000

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