



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 Lilla Tullen

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-20 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 GA1, GA2, GA3, GA4. Samfälligheten förvaltar gård och garage. Varierande andelstal.

Styrelsen

John Abbott	Ledamot
Robert Ericsson	Ledamot
Helene Lindstrand	Ledamot
Pernilla Lundeborg	Ledamot
Tom Sunesson	Ledamot
Karin Arrhenius	Suppleant
Maria Sevé	Suppleant
Fereshteh Zangenehpour	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Byråval Byråval

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Olle Dansk
Eva Stål
Elisabeth Wahlberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gurkan 3	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

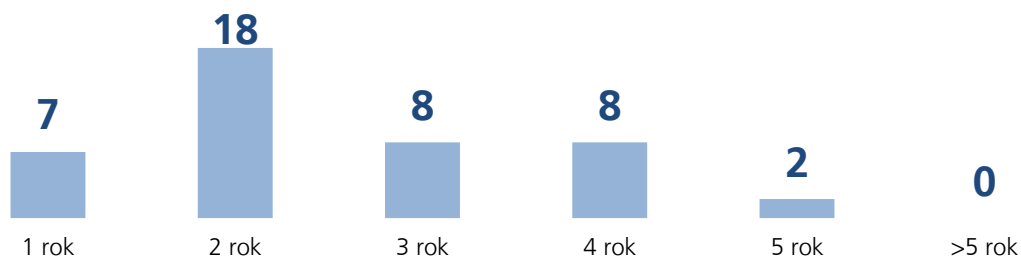
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2005 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 552 m², varav 3 172 m² utgör lägenhetsyta och 380 m² utgör övriga ytor såsom förråd, trapphus, el central etc.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Gård

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Montage av skyddsstolpar till garageinfart.	2019
Hiss(dörr)motorer byttes i 30K.	2019
OVK	2019
Planerat underhåll	År
Ny trappa samt cykelförråd på gården	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

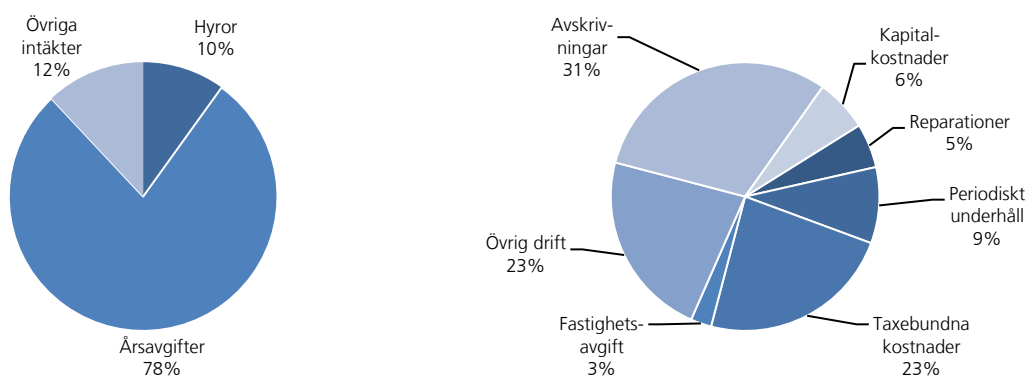
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 459 664	1 591 244
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 756 221	2 645 857
Finansiella intäkter	49	43
	2 756 270	2 645 900
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 881 303	1 604 674
Finansiella kostnader	189 833	127 491
Ökning av kortfristiga fordringar	42 484	1 503
Minskning av långfristiga skulder	500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 176	43 812
	2 632 796	2 777 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 583 139	1 459 664
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	123 474	-131 580

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fågelsäkring har utförts på fastigheten.
- Byggnationen av Gurkan 1, fastigheten på Tullgårdstorget påbörjades under sommaren 2019 och styrelsen har deltagit i ett möte med Savannah och byggprojektet för att få information. Styrelsen har också fått två informationsmejl. Informationen har spridits till medlemmarna i Lilla Tullen genom medlemsbrev. Det nya bostadshuset planeras stå klar i hösten 2020.
- Renoveringen av Coops lokaler påbörjades under hösten 2019 och den nyrenoverade butiken slog upp portarna 27 mars 2020.
- Extra storstädning (inkl. väggar) av trapphus och entréer har utförts.
- Extra storstädning (inkl. väggar) av trapphus och entréer har utförts.
- Installation av energisparande LED-belysning har gjorts i trapphusen.
- Stampolning har utförts i samtliga lägenheter.
- Hissen i 30K har haft många stopp under verksamhetsåret och den servicereparatör som vi anlitar har gjort flertalet försök att reparera. Under hösten 2019 visade sig att ett byte av motorer var den enda möjliga lösningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	680	680	679
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 644	6 802	7 117	7 394
Elkostnad/m ² totalyta	69	79	74	75
Värmekostnad/m ² totalyta	96	98	95	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	36	49	96
Soliditet (%)	82	82	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-231	-2	330	-235
Nettoomsättning (tkr)	2 623	2 646	2 645	2 647

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 172 m² bostäder och 380 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	96 540 000	0	0	96 540 000
Fond för yttre underhåll	1 959 242	231 000	0	1 728 242
S:a bundet eget kapital	98 499 242	231 000	0	98 268 242
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 494 065	-231 000	-2 342	2 727 406
Årets resultat	-230 942	-230 942	2 342	-2 342
S:a fritt eget kapital	2 263 122	-461 942	0	2 725 065
S:a eget kapital	100 762 364	-230 942	0	100 993 307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-230 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 725 064
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-231 000</u>
summa balanserat resultat	2 263 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

272 446

2 535 568

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	2 622 741	2 645 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	133 480	0
Summa rörelseintäkter		2 756 221	2 645 857
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 643 505	-1 392 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 744	-130 483
Personalkostnader	Not 6	-93 054	-81 376
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-916 077	-916 077
Summa rörelsekostnader		-2 797 379	-2 520 751
RÖRELSERESULTAT		-41 158	125 106
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 833	-127 491
Summa finansiella poster		-189 784	-127 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 942	-2 342
ÅRETS RESULTAT		-230 942	-2 342

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	121 177 770	122 093 847
Summa materiella anläggningstillgångar	121 177 770	122 093 847
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	121 177 770	122 093 847
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-4 020	-5 220
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 563 443	1 485 568
Summa kortfristiga fordringar	1 559 423	1 480 348
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	99 402	12 518
Summa kassa och bank	99 402	12 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 658 825	1 492 866
SUMMA TILLGÅNGAR	122 836 595	123 586 714

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 540 000	96 540 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 959 242	1 728 242
Summa bundet eget kapital		98 499 242	98 268 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 494 065	2 727 406
Årets resultat		-230 942	-2 342
Summa fritt eget kapital		2 263 122	2 725 065
SUMMA EGET KAPITAL		100 762 364	100 993 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 800 000	8 275 000
Summa långfristiga skulder		12 800 000	8 275 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 275 000	13 300 000
Leverantörsskulder		135 164	151 340
Skatteskulder		152 522	151 436
Övriga skulder		422 036	445 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	289 509	270 465
Summa kortfristiga skulder		9 274 231	14 318 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 836 595	123 586 714

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
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 152 704	2 155 701
Hyror garage	273 600	273 600
Elintäkter	196 483	216 600
Öresutjämning	-46	-44
	2 622 741	2 645 857

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	133 480	0
	133 480	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 492	50 340
	Fastighetsskötsel beställning	3 718	2 855
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 875	7 375
	Städning entreprenad	52 223	47 365
	Städning enligt beställning	23 625	23 625
	Mattvätt/Hyrmattor	13 578	13 257
	OVK Obl. Ventilationskontroll	38 226	0
	Hissbesiktning	4 125	2 488
	Myndighets tillsyn	0	9 891
	Gemensamma utrymmen	0	293
	Sophantering	7 774	7 774
	Gård	2 907	24 545
	Serviceavtal	36 923	30 988
	Förbrukningsmateriel	209	6 764
	Teleport/hissanläggning	3 370	3 154
	Brandskydd	0	22 001
		245 045	252 715
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 120	0
	Entré/trapphus	16 120	42 749
	Lås	3 563	10 128
	VVS	6 250	9 432
	Ventilation	11 873	0
	Elinstallationer	0	22 201
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 969	0
	Hiss	12 500	19 500
	Tak	21 817	0
	Garage/parkering	51 928	14 737
	Skador/klotter/skadegörelse	2 675	4 306
		160 815	123 053
	Periodiskt underhåll		
	VVS	45 000	0
	Elinstallationer	134 438	0
	Tak	93 008	0
		272 446	0
	Taxebundna kostnader		
	El	244 931	280 219
	Värme	342 531	347 329
	Vatten	58 717	69 222
	Sophämtning/renhållning	52 768	58 094
		698 947	754 864
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 343	42 952
	Kabel-TV	82 174	81 636
	Bredband	61 404	61 404
		189 921	185 992
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 331	76 191
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 643 505	1 392 815

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 677	306
	Medlemsinformation	0	1 037
	Tele- och datakommunikation	8 943	9 213
	Juridiska åtgärder	0	16 875
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 725
	Föreningskostnader	12 504	12 938
	Styrelseomkostnader	650	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 037	1 412
	Studieverksamhet	1 188	1 188
	Förvaltningsarvode	65 004	63 019
	Administration	28 151	4 520
	Korttidsinventarier	1 790	0
	Konsultarvode	7 500	7 250
	Föreningsavgifter	450	0
		144 744	130 483
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	64 500
	Sociala kostnader	23 054	16 876
		93 054	81 376
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	911 700	911 700
	Förbättringar	4 377	4 377
		916 077	916 077

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 283 769	128 283 769
	Utgående anskaffningsvärde	128 283 769	128 283 769
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 189 922	-5 273 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-916 077	-916 077
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 105 999	-6 189 922
	Planenligt restvärde vid årets slut	121 177 770	122 093 847
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 070 000	37 070 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 712 000	55 870 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	48 000 000
		132 712 000	103 870 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	131 000 000	102 000 000
	Lokaler	1 712 000	1 870 000
		132 712 000	103 870 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	75 808	31 782
	Klientmedel hos SBC	1 483 737	1 447 146
	Fordringar	3 898	6 640
		1 563 443	1 485 568
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 728 242	1 497 642
	Reservering enligt stadgar	231 000	230 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 959 242	1 728 242

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,101 %	8 275 000	8 275 000	2020-09-21
Nordea	0,620 %	8 000 000	8 000 000	2022-08-17
Nordea	1,000 %	4 800 000	5 300 000	2021-04-21
Summa skulder till kreditinstitut		21 075 000	21 575 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 275 000	-13 300 000	
		12 800 000	8 275 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 075 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 800 000	31 800 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	70 000	64 500
	Sociala avgifter	21 994	17 338
	Ränta	16 856	12 374
	Avgifter och hyror	180 659	176 253
		289 509	270 465

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll av trappan på gården samt nybyggnation av cykelförråd på gården.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21 / 4 2020



John Abbott
Ledamot



Robert Ericsson
Ledamot



Helene Lindstrand
Ledamot



Pernilla Lundeberg
Ledamot



Tom Sunesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Tullen, org. nr 769610-3600

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Tullen för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Lilla Tullen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 27 april 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad 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