



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 Konstsmidet nr 1

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rasmus Åkesson	Ordförande	
Elin Holmgren	Ledamot	
Marianne Ekestubbe	Ledamot	
Peter Dahl	Ledamot	Avgått
Jonas Johansson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG AB
Daniel Gamvik	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anna Bysell
Patrik Tengwall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.
Extra föreningsstämma hölls 2019-06-19, med anledning av ny stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KONSTSMIDET 2	1943	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

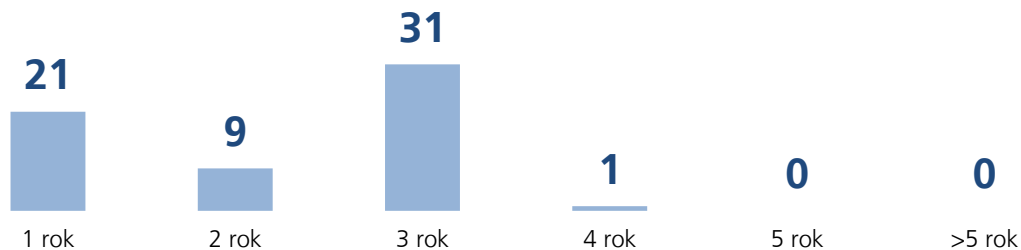
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 948 m², varav 3 448 m² utgör lägenhetsyta och 500 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	389 m ²	2021
Lager	20 m ²	-
Försäljning	122 m ²	2022
Mast	4 m ²	2020
Vakant	4 m ²	2020
Mast	4 m ²	2022
Lager	20 m ²	vakant

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ramper till sopnedkast	2019	
Byte av stamventiler	2019 - 2020	
Pizzerian har fått ny ytterdörr + källardörr	2018	
Takreovering	2018	
Ny tvättmaskin & torktumlare port 8	2018	
Takreovering	2018	
Ny torktumlare port 2	2018	
Byte ventilation Hybrid + Pizza-huset	2017 - 2018	
Stambyte i källaren hela huset	2017	
sotning i samtliga eldstäder	2016	
Säkerhetsdörrar på restaurangen och lokal på södra sidan	2016	totalt 5 st dörrar
Målning utomhus	2015	
Stamspolning i samtliga lgh	2015	

installation av fiber 1000/1000	2015
Byte av fönster och balkongdörrar	2014 - 2015
Nya säkerhetsdörrar till cykelförråd	2014
anlagt uteplats port 4	2014
Installation av fjärrvärme	2013
Rörstambyte	2003 - 2005
Elstambyte	2003 - 2005

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt jobb med stammventilerna	2020	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

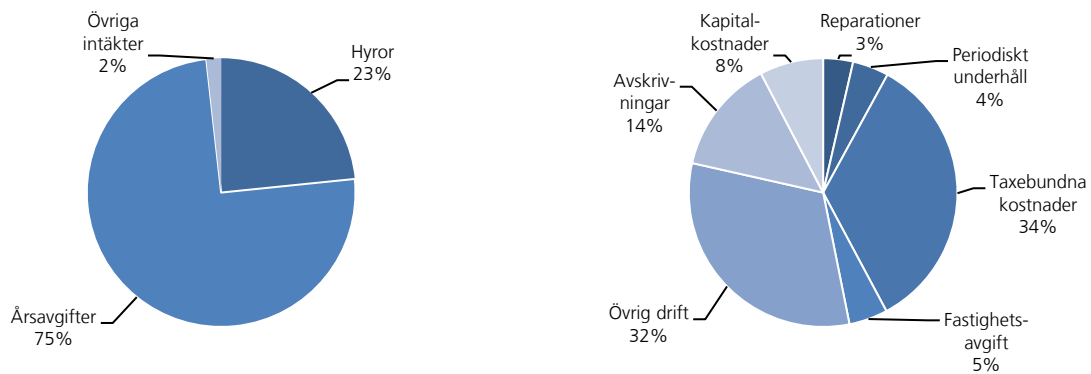
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Analog kabelTV	Canaldigital

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 414 582	1 619 626
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 930 244	2 910 201
Finansiella intäkter	3 641	3 331
Minskning kortfristiga fordringar	3 639	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 731 254
Ökning av kortfristiga skulder	0	101 340
	2 937 524	5 746 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 061 252	5 728 010
Finansiella kostnader	202 208	209 842
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 319
Minskning av långfristiga skulder	176 076	0
Minskning av kortfristiga skulder	58 237	0
	2 497 772	5 951 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 854 333	1 414 582
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	439 751	-205 045

*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

- Vi har röstat igenom och ändrat stadgarna .
- Vi har bytt ut våra stamventiler till nya då vi har haft dåligt flöde ut till stammarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	641	640	641
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 233	1 197	1 182	1 160
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 984	5 035	4 237	4 284
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	163	166	156	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	53	57	60
Soliditet (%)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	310	-3 385	-388	94
Nettoomsättning (tkr)	2 881	2 861	2 847	2 840

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 448 m² bostäder och 500 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	156 700	0	0	156 700
Inträdesavgifter	850	0	0	850
Upplåtelseavgifter	721 500	0	0	721 500
Fond för yttre underhåll	614 000	614 000	-717 400	717 400
S:a bundet eget kapital	1 493 050	614 000	-717 400	1 596 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 298 311	-614 000	-2 668 238	-5 016 073
Årets resultat	309 107	309 107	3 385 638	-3 385 638
S:a ansamlad förlust	-7 989 204	-304 893	717 400	-8 401 711
S:a eget kapital	-6 496 154	309 107	0	-6 805 261

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	309 107
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 684 311
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-614 000
summa balanserat resultat	-7 989 204

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

112 547
-7 876 657

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	2 880 732	2 860 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 512	49 449
Summa rörelseintäkter		2 930 244	2 910 201
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 640 416	-5 307 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 201	-337 472
Personalkostnader	Not 6	-78 851	-82 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-361 319	-361 319
Summa rörelsekostnader		-2 421 786	-6 088 616
RÖRELSERESULTAT		508 458	-3 178 415
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 641	3 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 208	-209 842
Summa finansiella poster		-198 567	-206 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		309 891	-3 384 926
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-784	-712
		-784	-712
ÅRETS RESULTAT		309 107	-3 385 638

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 394 341	9 755 660
Summa materiella anläggningstillgångar	9 394 341	9 755 659
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 397 841	9 759 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 639
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 864 481	1 424 730
Summa kortfristiga fordringar	1 864 481	1 428 369
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	11 430	11 430
	11 430	11 430
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 875 911	1 439 799
SUMMA TILLGÅNGAR	11 273 752	11 198 958

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		850	850
Medlemsinsatser		878 200	878 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	614 000	717 400
Summa bundet eget kapital		1 493 050	1 596 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 298 311	-5 016 073
Årets resultat		309 107	-3 385 638
Summa fritt eget kapital		-7 989 204	-8 401 711
SUMMA EGET KAPITAL		-6 496 154	-6 805 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 936 193	4 707 260
Summa långfristiga skulder		16 936 193	4 707 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	108 580	12 513 589
Leverantörsskulder		209 423	239 279
Skatteskulder		10 134	1 762
Övriga skulder		89 312	128 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	416 264	414 009
Summa kortfristiga skulder		833 713	13 296 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 273 752	11 198 958

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
Värmeanläggning	20-30 år	20-30 år
Stambyte	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 193 237	2 193 237
Hyror bostäder	35 376	35 376
Hyror lokaler momspliktiga	615 680	596 465
Hyror antennplats	34 092	33 335
Bredbandsintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	-53	-61
	2 880 732	2 860 752

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	49 512	49 449
	49 512	49 449

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	6 310	9 486
	Fastighetskötsel gård beställning	16 826	17 779
	Snöröjning/sandning	26 880	17 598
	Städning entreprenad	73 579	71 589
	Sotning	4 573	5 539
	Gemensamma utrymmen	1 679	0
	Gård	4 251	25 968
	Förbrukningsmateriel	961	7 479
	Brandskydd	6 062	0
		141 122	155 437
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	30 506	0
	Lokaler	0	13 426
	Tvättstuga	1 064	1 348
	Sophantering/återvinning	34 114	0
	Lås	0	911
	VVS	8 756	33 011
	Ventilation	0	3 517
	Elinstallationer	7 463	4 529
	Skador/klotter/skadegörelse	11 430	0
	Vattenskada	1 708	0
		95 041	56 742
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	506 458
	Tvättstuga	0	109 558
	VVS	112 547	0
	Tak	0	3 240 036
		112 547	3 856 052
	Taxebundna kostnader		
	El	82 835	81 239
	Värme	645 344	654 400
	Vatten	111 073	108 999
	Sophämtning/renhållning	46 235	59 192
	Grovsopor	15 075	8 731
		900 562	912 562
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 685	64 228
	Självrisk	44 000	0
	Kabel-TV	37 268	36 053
	Bredband	113 258	113 977
		270 210	214 259
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 934	112 634
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 640 416	5 307 686

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	500
	Tele- och datakommunikation	5 191	5 189
	Juridiska åtgärder	12 866	20 302
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	24 350	24 350
	Föreningskostnader	8 502	2 708
	Förvaltningsarvode	239 843	232 435
	Administration	21 445	7 244
	Konsultarvode	26 423	41 619
	Tidningar facklitteratur	1 000	1 000
		341 201	337 472
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	55 000
	Löner	0	7 500
	Sociala kostnader	18 851	19 639
		78 851	82 139
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	361 319	361 319
		361 319	361 319

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	16 099 556	16 099 556	
	Utgående anskaffningsvärde	16 099 556	16 099 556	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 343 896	-5 982 577	
	Årets avskrivningar enligt plan	-361 319	-361 319	
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 705 214	-6 343 896	
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 394 341	9 755 660	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	697 000	697 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	37 848 000	34 479 000	
	Taxeringsvärde mark	28 708 000	21 095 000	
		66 556 000	55 574 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	63 000 000	52 600 000	
	Lokaler	3 556 000	2 974 000	
		66 556 000	55 574 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	10 148	10 148	
	Klientmedel hos SBC	1 854 333	1 414 582	
		1 864 481	1 424 730	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBC Aktie	1 080	11 430	22 680
		11 430	0	11 430

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	717 400	931 227
	Reservering enligt stadgar	614 000	614 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-717 400	-827 827
	Vid årets slut	614 000	717 400

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,955 %	4 708 340	4 781 255	2024-11-26
	Nordea	1,033 %	4 707 260	4 766 672	2023-12-04
	Nordea	1,150 %	4 722 923	4 766 672	2022-11-16
	Nordea	1,150 %	2 906 250	2 906 250	2022-05-18
	Summa skulder till kreditinstitut		17 044 773	17 220 849	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-108 580	-12 513 589	
			16 936 193	4 707 260	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 501 873 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	18 558	0
	Arvoden	47 750	19 000
	Sociala avgifter	15 671	5 970
	Ränta	15 509	16 604
	Avgifter och hyror	318 777	372 435
		416 264	414 009

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Arbetet med stamventilerna fortsätter.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDEDALEN den 4,5 2020



Rasmus Åkesson
Ordförande



Elin Holmgren
Ledamot



Marianne Ekestubbe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14,5 2020



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Daniel Gämvik
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1, org. nr 702001-1552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisorssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Konstsmidet nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2020

KPMG AB



Magnus Prööm
Auktoriserad revisor



Daniel Gamvik
Förtroendevald 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