

# **ÅRSREDOVISNING**

**Brf Veterinären 5 & 6**

**Org nr 716416-5859**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Veterinären 5 & 6 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens fyrtionde verksamhetsår.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Veterinären 5 & 6 registrerades hos Bolagsverket 1978-09-18. Reviderad ekonomisk plan upprättades 1987-11-01 och registrerades 1987-11-30. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-09-13. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

Tak mot gården målades under sommaren 2019.  
Bättringsmålning av alla trapphus utom kökstrapporna avslutades mars 2019.  
Nya fönsterlistor, elradiatorer och belysning i kökstrappor under vår och sommar 2019.  
Byte av ventil i radiatorstam nr 70 samt byte till kraftigare pumpar för radiatorstammar till vindsvåningarna under vår/sommar 2019.  
Ny taklucka i nr 72 mars 2019.  
Ventilationsfläktar till soprummen enl krav i OVK maj 2019  
Brandsäkerhets- och sotningskontroll oktober 2019.  
Nya konstruktioner för ökad taksäkerhet enligt myndighetskrav.

Föreningen har under året fortsatt att drivit klagomålsärende mot tidigare försäkringsbolaget med krav på ersättning för återställande av de badrum som drabbades av vattenskador våren 2015.

För fastighetsskötsel har föreningen fortsatt samarbetet med POS Fastighetsvård AB.

### **Styrelse**

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst två och högst tre suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019 valdes följande styrelseledamöter:  
Lisa Amrén, Per Olof Cederholm, Elisabeth Smith Naessén och Philip Ohlsson. Till suppleanter valdes Ida Segerborg och Andreas Nissen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.  
Styrelsearvodet avseende år 2019 om 93 000 kr (föregående år 91 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### **Revisorer**

Föreningens revisor har varit  
Jan-Ove Brandt, auktoriserad revisor, KPMG  
Marian Radetzki, revisorssuppleant

Till ordinarie revisor har reserverats 14 000 kr avseende revision av år 2019.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Katarina Cederholm och Sarat Samanta.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Veterinären 5 och Veterinären 6 med adresser Skeppargatan 70 och 72 i Stockholm. Byggnaderna, som är uppförda 1903 innehåller 34 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 029 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	2	10	3	18	1	34
S:a yta	95	461	307	2 021	145	3 029

Totala boarean i respektive fastighet:

Skeppargatan 70 uppgår till 1 518 kvm fördelat på 17 lägenheter,

Skeppargatan 72 uppgår till 1 511 kvm också där fördelat på 17 lägenheter.

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit fullvärdeförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB (publ). Fr o m 2020-01-01 är fastigheterna fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdena 2019 uppgår till 114 400 000 kr (föreg år 85 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	32 400	0	32 400
Mark	82 000	0	82 000
Summa	114 400	0	114 400

## Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Plåt	Renovering gårdssida	2014
		Omläggning gatusida	2012
		Omläggning gårdssida	1986
		Målning gårdssida	2019
Fasader		Renovering gårdssida	2003
		Renovering gatusida	2012
		Återställande, gatusida	2017
Fönster		Ommålning	2004
		Ommålning gatusida	2012
Balkonger		Utbyte 6 st	1992
		Reparation, 2 st. (kortsida gårdshus)	2017
Gård		Omgestaltning	2003
Trapphus		Renovering trapphus	2009/10
		Byte av alla sensorer till belysning	2016
		Bättringsmålning	2018
	kökstrappor	Fönsterlistor, radiatorer, belysning	2019
Portar		Utbyte	2011
		Bättringsmålning	2018
Hiss, nr 72		Renovering	2011
Hiss, nr 70		Reparation; bl.a. byte av brytskiva	2016

		Totalrenovering; nytt maskineri	2018
Allm. källarutrymmen		Renovering	1987
		Golvbrunn, golv, pump; nr 70	2015
		Ventilbyte, pumpar nr 70	2019
		Ombyggnad källarförråd nr 72	2016
		Rep, målning av dörrar mot gården	2017
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Installation	2013
VA-stammar		Utbyte	1987
		VA-stammar högtryckspolade	2018
Ventilation		Ventilationskontroll (OVK)	2018
Elstigare		Utbyte	1987
Övrigt		Energideklaration	2011
		Asbestsanering lokaler	2015
		Ombyggnad lokal till bostad	2015
		Radonmätning	2018
		Skorsten/Röckkanal	2017
		Brandsäkerhets- o. sotningskontroll	2019

Föreningen har under 2019 fortsatt att uppdatera underhållsplanen som omfattar tiden fram till år 2070.

### Årets löpande reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 132 tkr (föreg år ca 42 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 248 tkr (föreg år ca 712 tkr). Se vidare nedan Not 2.

Inga investeringar har skett under året.

### Framtida planerat underhåll

Styrelsen planerar att genomföra en genomgripande fönsterrenovering under året. Beräknad kostnad 1.800.000 kr inkl moms. För att bidra till finansieringen kommer styrelsen att rekommendera att föreningen beslutar om byte till energiglas (ca 430.000 kr inkl moms) samt montering av nya fönsterlister i alla fönster (ca 220.000 kr inkl moms) för att därigenom sänka uppvärmningskostnaderna med ca 100.000 kr per år. När tiden är lämplig avser styrelsen kalla till extrastämman för beslut i dessa frågor.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av POS Fastighetsvård AB.

Städning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB.

Föreningens lån uppgick per den 31 december 2019 till 1 500 000 kr (1 500 000 kr).

Uttagna panter 9 996 tkr varav ställda panter 2 706 tkr samt i eget förvar 7 290 tkr.

Eventualförpliktelser - inga.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 34 bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp samt avgift för dörrskylt om f n 1 375 kr.

Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	50	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	50

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 749 360	1 749 360	1 586 360	1 585 428
Resultat efter finansiella poster	- 153 853	- 504 859	- 464 950	- 549 190
Balansomslutning	10 275 725	10 383 037	10 865 484	11 337 488
Kassa och bank	626 048	473 317	722 267	881 050
Soliditet	81%	82%	83%	83%
Belåningsgrad	1%	2%	2%	2%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR)	495	495	495	495
Skuldkvot	0,8	0,8	0,9	0,9
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	578	578	525	525
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup>	165	169	160	170
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup>	108	146	127	- 91

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 642 768	12 361 287	0	- 11 031 232	- 504 859	8 467 964
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			226 917	- 226 917		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 504 859	504 859	
Årets resultat					- 153 853	- 153 853
Belopp vid årets utgång	7 642 768	12 361 287	226 917	- 11 763 008	- 153 853	8 314 111

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 11 763 008
Årets resultat	- 153 853
Summa	- 11 916 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	343 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 226 917
Balanseras i ny räkning	- 12 033 144
Summa	- 11 916 861

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

## Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 749 360	1 749 360
Övriga rörelseintäkter		<u>24 700</u>	<u>24 642</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 774 060	1 774 002
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 559 048	- 1 914 183
Personalkostnader	3	- 114 330	- 110 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 233 909</u>	<u>- 233 909</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 907 287	- 2 258 775
<i>Rörelseresultat</i>		- 133 227	- 484 773
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 20 626</u>	<u>- 20 086</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 20 626	- 20 086
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 153 853	- 504 859
<i>Årets resultat</i>		- 153 853	- 504 859

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 575 892	9 801 757
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>21 867</u>	<u>29 911</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 597 759	9 831 668
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>400</u>	<u>400</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		400	400
Summa anläggningstillgångar		9 598 159	9 832 068
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 662	9 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>41 856</u>	<u>67 838</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		51 518	77 652
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>626 048</u>	<u>473 317</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		626 048	473 317
Summa omsättningstillgångar		677 566	550 969
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 275 725</b>	<b>10 383 037</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 004 055	20 004 055
Fond för yttre underhåll		<u>226 917</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		20 230 972	20 004 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 11 763 008	- 11 031 232
Årets resultat		<u>- 153 853</u>	<u>- 504 859</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 11 916 861	- 11 536 091
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 314 111</b>	<b>8 467 964</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		82 965	108 870
Skatteskulder	9	1 934	4 312
Övriga skulder	10	71 639	69 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>305 076</u>	<u>232 499</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		461 614	415 073
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 275 725</b>	<b>10 383 037</b>

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 343 200 kr motsvarande 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden ska nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden ska alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och reoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad, grunddel		100 år
Fastighetsförbättringar 2010	Ombyggad av lokal till bostäder, sa 212 163 kr	100 år
Fastighetsförbättringar 2015	Ombyggad av lokal till bostad lgh 01, sa 845 544 kr	100 år
Fastighetsförbättringar per 2003	Ingående i posten fasad gården, dörrar, sa 2 790 407 kr	25 år
Fastighetsförbättringar 2003	Gårdsunderhåll, sa 589 503 kr	33,3 år
Fastighetsförbättringar 2004	Fönstermålning, nya lghförråd, värmepump, sa 203 670 kr	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 749 360	1 749 360
<b>Summa</b>	<b>1 749 360</b>	<b>1 749 360</b>

**Not 2 Övriga externa kostnader****2019****2018***Driftskostnader**Fastighetskostnader*

Fastighetsskötsel o. teknisk förvaltning	172 787	153 517
Hisstillsyn	6 160	7 129
Snöröjning	17 800	15 925
Gårdskostnader	0	6 594
Elavgifter	47 089	46 830
Fjärrvärme	499 331	511 778
Sotning	29 083	13 500
Vatten	54 022	61 078
Städning, klottersanering	85 486	83 510
Renhållning hushållssopor	52 758	51 216
Renhållning grovsopor	0	2 619
Reparationer fastigheterna	132 141	42 352
Övriga fastighetskostnader	9 643	12 914
Fastighetsavgift/-skatt	46 818	45 458
Fastighetsförsäkring	67 838	65 786
Kabel-TV	<u>5 384</u>	<u>5 282</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 226 340	1 125 488

*Förvaltningskostnader*

Förvaltningskostnader	56 266	55 322
Revision	14 530	11 725
Övriga förvaltningskostnader	3 782	1 550
Bankavgifter	2 237	7 302
Advokatkostnader	<u>7 500</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	84 315	75 899

*Summa driftskostnader*

1 310 655

1 201 387

*Underhållskostnader*

Hissrenovering (2018)	0	522 018
OVK (2018)	0	62 650
Byggledning (2018)	0	23 910
VA stamspolning (2018)	0	43 518
Renovering trapphus (2018)	0	60 700
Allmänt underhåll ventilation, taklucka	88 493	0
Målning tak	128 750	0
Taksäkerhet	14 150	0
Fönsterrenovering projektering	<u>17 000</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	248 393	712 796

**Summa****1 559 048****1 914 183**

<b>Not 3 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse (2 basbelopp)	93 000	91 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	93 000	91 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 330 (0)	19 683 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>114 330</b>	<b>110 683</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 276 982	15 276 982
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	15 276 982	15 276 982
Ingående avskrivningar	- 5 475 225	- 5 249 360
Årets avskrivningar	- 225 865	- 225 865
Utgående avskrivningar	- 5 701 090	- 5 475 225
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 575 892</b>	<b>9 801 757</b>

Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	32 400 000	27 600 000
Mark	82 000 000	58 000 000
Summa	114 400 000	85 600 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	104 474	104 474
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	104 474	104 474
Ingående avskrivningar	- 74 563	- 66 519
Årets avskrivningar	- 8 044	- 8 044
Utgående avskrivningar	- 82 607	- 74 563
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 867</b>	<b>29 911</b>

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Brandkontoret (/IF), fastighetsförsäkring per dec	41 856	67 838
<b>Summa</b>	<b>41 856</b>	<b>67 838</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	626 048	473 317
<b>Summa</b>	<b>626 048</b>	<b>473 317</b>

#### **Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Stadshypotek	1,019	2020-12-28	90 d	0	1 500 000	1 500 000
<b>Summa</b>				<b>0</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
varav långfristig del				1 500 000	1 500 000	
varav kortfristig del				0	0	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	1%	2%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	495	495

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 706 000</u>	<u>2 706 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 706 000</b>	<b>2 706 000</b>

<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift 2017	0	44 710
Beslutad fastighetsavgift 2018	45 458	45 458
Beräknad fastighetsavgift 2019	46 818	0
Inbetald preliminärskatt	- 90 342	- 85 856
<b>Summa</b>	<b>1 934</b>	<b>4 312</b>

<b>Not 10 Övriga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avdragen källskatt arvoden	27 901	27 301
Sociala avgifter arvoden	21 330	19 683
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 09	1 395	1 395
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 11	2 244	2 244
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 15	4 997	4 997
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 17	2 716	2 716
Fond för inre underhåll Lägenhet nr 25	11 056	11 056
<b>Summa</b>	<b>71 639</b>	<b>69 392</b>

Bostadsrättsinnehavare av lägenheter med kvarvarande saldo i fonden kan ersättas för utförda reparationer i lägenheten.

**Not 11 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	65 383	62 600
Upplupen bankavgift	267	323
Upplupen kostnad elavgifter	8 080	8 746
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	20 029	0
Upplupen kostnad projektering underhåll	17 000	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och rep.	43 638	11 039
Förutbetalda avgifter	136 679	136 791
Beräknad upplupen kostnad revision	14 000	13 000
<b>Summa</b>	<b>305 076</b>	<b>232 499</b>

Stockholm den 27/4 2020.



Per-Olof Cederholm  
Ordförande



Elisabeth Smith Naessén



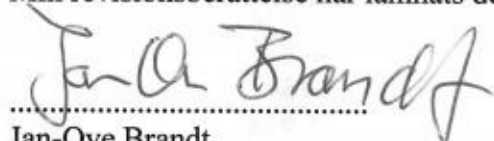
Lisa Amrén



Philip Ohlsson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020.



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Veterinären 5&6, org. nr 716416-5859

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veterinären 5&6 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 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 upp-lyser, 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. Risker 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 Veterinären 5&6 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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



<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	1749,4	1749,4	1749,4	1749,4	1586,4	1585,4	1573,3
Övriga intäkter	10,0	24,7	10,0	24,6	14,6	20,4	18,8
<b>S:a intäkter</b>	<b>1759,4</b>	<b>1774,1</b>	<b>1759,4</b>	<b>1774,0</b>	<b>1601,0</b>	<b>1605,8</b>	<b>1592,1</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetskötsel, städning, gård	-240,0	-258,3	-245,0	-243,7	-250,7	-261,6	-222,4
Hisstillsyn	-10,0	-6,2	-10,0	-7,1	-7,5	-10,4	-10,0
Snöröjning	-40,0	-17,8	-40,0	-15,9	-15,8	-39,8	-20,1
Elavgifter	-51,0	-47,1	-49,0	-46,8	-37,4	-36,5	-31,4
Fjärrvärme	-505,0	-499,3	-540,0	-511,8	-483,3	-513,6	-439,7
Sotning	-10,0	-29,1	0	-13,5	0	0	-7,1
Vatten	-56,0	-54,0	-50,0	-61,1	-46,1	-44,9	-39,4
Renhållning hushållsopor	-53,0	-52,8	-52,0	-51,2	-48,5	-47,1	-43,9
Renhållning grovsopor	0	0	0	-2,6	0	0	0
Löpande reparationer	-150,0	-132,2	-150,0	-42,4	-115,8	-650,5	-214,9
Övr fastighetskostnader	-15,0	-9,6	-15,0	-12,9	-8,3	-13,3	-16,0
Fastighetsavgift	-48,6	-46,8	-46,8	-45,5	-44,7	-43,1	-42,3
Fastighetsförsäkring	-41,9	-67,8	-67,8	-65,8	-63,8	-29,7	-27,8
Kabel-TV, internet	-5,5	-5,4	-5,4	-5,3	-5,2	-5,1	-5,5
Förvaltning	-57,0	-56,3	-56,0	-55,3	-54,1	-54,5	-66,6
Styrelsearvoden inkl soc avg	-124,3	-114,3	-122,2	-110,7	0	0	0
Revision	-15,0	-14,5	-15,0	-11,7	-7,9	-24,2	-13,5
Övriga förvaltningskostnader	-5,0	-3,8	-5,0	-1,5	-0,4	-1,1	-90,6
Bankavgifter	-2,2	-2,2	-2,2	-7,3	-7,2	-13,6	-10,7
Advokatkostnader	-10,0	-7,5	-10,0	0	0	-70,3	0
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1439,5</b>	<b>-1425,0</b>	<b>-1481,4</b>	<b>-1312,1</b>	<b>-1196,7</b>	<b>-1859,3</b>	<b>-1301,9</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>319,9</b>	<b>349,1</b>	<b>278,0</b>	<b>461,9</b>	<b>404,3</b>	<b>-253,5</b>	<b>290,2</b>
Underhållskostnader	-2560,0	-248,4	-250,0	-712,8	-615,0	-40,3	-104,4
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>-2240,1</b>	<b>100,7</b>	<b>28,0</b>	<b>-250,9</b>	<b>-210,7</b>	<b>-293,8</b>	<b>185,8</b>
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0	0	0	0,6
Räntekostnader	-39,3	-20,6	-20,3	-20,1	-20,3	-21,5	-67,9
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-39,3</b>	<b>-20,6</b>	<b>-20,3</b>	<b>-20,1</b>	<b>-20,3</b>	<b>-21,5</b>	<b>-67,3</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>-2279,4</b>	<b>80,1</b>	<b>7,7</b>	<b>-271,0</b>	<b>-231,0</b>	<b>-315,3</b>	<b>118,5</b>
Avskrivningar	-233,9	-233,9	-233,9	-233,9	-233,9	-233,9	-233,9
<b>Årets resultat</b>	<b>-2513,3</b>	<b>-153,8</b>	<b>-226,2</b>	<b>-504,9</b>	<b>-464,9</b>	<b>-549,2</b>	<b>-115,4</b>