



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 Ånäsvägen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Vättlefjäll. Föreningens andel är 5 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma gårdsanläggningen (trädgård, skottning och halkbekämpning).

Styrelsen

Anneli Ulrika Dahlgren	Ledamot
Victor Gunnar Jacobson	Ledamot
Elina Thea Lindqvist	Ledamot

Pierre Vincent René Charles Guis	Suppleant
Claes Magnus Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Nordenham Murby	Ordinarie Extern	Nordenhams Revisionsbyrå
-------------------------	------------------	--------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bagaregården 2:9	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

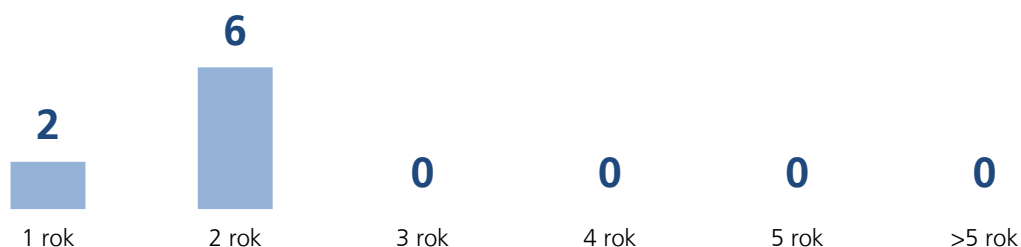
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 465 m², varav 465 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förrådsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utredning dränering, grund & grundvattennivå	2019
Renovering ytskikt källarplan	2019
Renovering & nytt kök hyreslägenhet	2019
Byte av dräneringspump	2018
Upprättande av underhållsplan	2018
Omledning köksavlopp	2018
Filmning avlopp under huset	2017
Nytt passersystem	2017 - 2018
Nytt undertak i port	2016
Nytt badrum i hyreslägenhet	2016
Nytt låshus i dörren till trapphus	2016
Nya dörrstängare på gemensamma dörrar	2016
OVK besiktning	2015
Planerat underhåll	År
Uppfräschning tvättstuga	2020
Målning av staket	2020
Se över ventilationslösning	2020
Skorstensrenovering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Com Hem AB

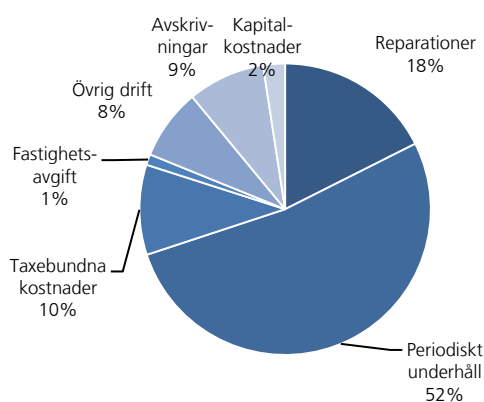
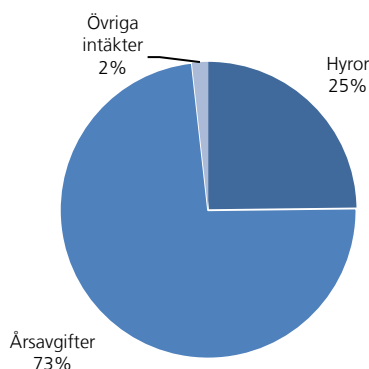
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-03-05 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	376 446	391 069
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	297 391	286 836
Finansiella intäkter	6	-97
Ökning av långfristiga skulder	400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	128 480	22 915
	825 877	309 654
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	834 843	295 354
Finansiella kostnader	22 674	18 456
Ökning av kortfristiga fordringar	676	10 467
	858 193	324 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	344 130	376 446
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-32 316	-14 623

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utifrån åtgärdsförslag enligt underhållsplan som upprättades 2018 har föreningen under året fokuserat på att utreda samt åtgärda behov av dränering.

Förberedelsearbete innefattade mätning och fastställande av husgrund samt grundvattennivå, varpå det fastslogs att dränering ej var nödvändigt.

Istället har renovering av ytskikt i källare, soprum samt ovanliggande lägenhet utförts.

Renovering och installation av nytt modernt kök har genomförts i hyreslägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 7 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 10

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	530	505	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 171	1 171	1 164	883
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 132	5 137	5 137	5 137
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	118	128	116	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	41	41	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	40	38	28
Soliditet (%)	79	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-641	-108	-19	-245
Nettoomsättning (tkr)	292	287	276	259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 465 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 235 000	0	0	11 235 000
Fond för yttre underhåll	166 453	35 400	-53 947	185 000
S:a bundet eget kapital	11 401 453	35 400	-53 947	11 420 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-453 784	-35 400	-53 688	-364 696
Årets resultat	-640 685	-640 685	107 635	-107 636
S:a ansamlad förlust	-1 094 469	-676 085	53 947	-472 331
S:a eget kapital	10 306 984	-640 685	0	10 947 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-640 685
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-418 385
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-35 400</u>
summa balanserat resultat	-1 094 470

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>166 453</u>
att i ny räkning överförs	-928 017

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	292 170	286 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 221	0
Summa rörelseintäkter		297 391	286 836
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-785 776	-186 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 639	-102 276
Personalkostnader	Not 6	6 572	-6 572
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 565	-80 565
Summa rörelsekostnader		-915 408	-375 919
RÖRELSERESULTAT		-618 017	-89 083
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 674	-18 456
Summa finansiella poster		-22 668	-18 553
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 685	-107 636
ÅRETS RESULTAT		-640 685	-107 636

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	12 629 191	12 709 756
Summa materiella anläggningstillgångar	12 629 191	12 709 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 629 191	12 709 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	355 272	243 914
Summa kortfristiga fordringar	355 272	243 914
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1	142 999
Summa kassa och bank	1	142 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	355 273	386 913
SUMMA TILLGÅNGAR	12 984 464	13 096 669

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 235 000	11 235 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	166 453	185 000
Summa bundet eget kapital		11 401 453	11 420 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-453 784	-364 696
Årets resultat		-640 685	-107 636
Summa fritt eget kapital		-1 094 469	-472 331
SUMMA EGET KAPITAL		10 306 984	10 947 669
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 465 000	2 065 000
Summa långfristiga skulder		2 465 000	2 065 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		135 654	37 226
Skatteskulder		21 712	21 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	55 114	25 558
Summa kortfristiga skulder		212 480	84 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 984 464	13 096 669

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	218 370	213 044
Hyror bostäder	73 800	73 800
Öresutjämning	0	-8
	292 170	286 836

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 221	0
	5 221	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Sotning	625	0
	Gemensamma utrymmen	0	249
	Gård	4 780	2 077
		5 405	2 326
	Reparationer		
	VVS	9 838	4 725
	Vattenskada	155 016	0
		164 854	4 725
	Periodiskt underhåll		
	Källare	446 145	0
	Lås	0	32 278
	VVS	0	21 669
	Huskropp utvändigt	45 388	0
		491 533	53 947
	Taxebundna kostnader		
	El	11 076	12 227
	Värme	54 998	59 557
	Vatten	20 138	19 160
	Sophämtning/renhållning	7 516	7 104
		93 728	98 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 595	9 288
	Kabel-TV	7 645	7 476
		19 240	16 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 016	10 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	785 776	186 506
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	900	613
	Revisionsarvode extern revisor	14 850	11 925
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	0	104
	Förvaltningsarvode	35 328	34 249
	Administration	1 505	1 142
	Konsultarvode	0	51 255
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 650	2 600
		55 639	102 276
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-5 000	5 000
	Sociala kostnader	-1 572	1 572
		-6 572	6 572

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	80 565	80 565
		80 565	80 565
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 100 000	13 100 000
	Utgående anskaffningsvärde	13 100 000	13 100 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-390 244	-309 679
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 565	-80 565
	Utgående avskrivning enligt plan	-470 809	-390 244
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 629 191	12 709 756
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 043 500	5 043 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	4 541 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	4 109 000
		11 800 000	8 650 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 800 000	8 650 000
		11 800 000	8 650 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 143	10 467
	Klientmedel hos SBC	344 129	233 447
		355 272	243 914
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	185 000	168 000
	Reservering enligt stadgar	35 400	17 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 947	0
	Vid årets slut	166 453	185 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank		0	2 065 000	
Swedbank	0,998 %	2 465 000	0	2020-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		2 465 000	2 065 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 465 000	2 065 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 465 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 850 000	5 850 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	1 323	1 544
Sophämtning	656	660
Arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	0	1 572
Ränta	206	1 679
Avgifter och hyror	20 413	15 103
Vattenskada	32 516	0
	55 114	25 558

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25,5 2020



Anneli Ulrika Dahlgren
Ledamot

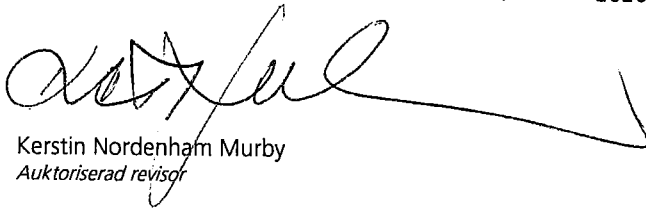


Victor Gunnar Jacobson
Ledamot



Elina Thea Lindqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28,5 2020



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ånäsvägen 7
Org.nr. 769624-6763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ånäsvägen 7 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

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 Änåsvägen 7 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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

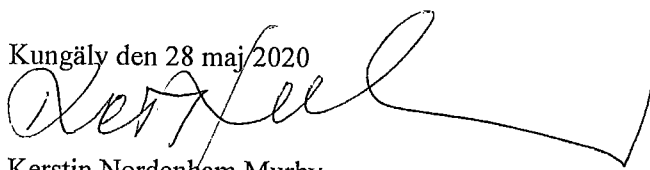
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

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.

Kungälv den 28 maj 2020



Kerstin Nordenham Murby
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