

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stageglet 1 i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar uppdaterades 2017-07-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Stageglet 1 i Västerås som förvärvades 2010-03-16. Lagfart erhöles 2010-11-16.

På fastigheterna finns 3 flerbostadshus i sex våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter.

Föreningens 61 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 lgh.	1 r o k	38 m <sup>2</sup>
13 lgh.	2 r o k	57-66 m <sup>2</sup>
20 lgh.	3 r o k	77-91 m <sup>2</sup>
27 lgh.	4 r o k	99-111 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 5 376 m<sup>2</sup>

Inom föreningen fanns 73 parkeringsplatser, varav 42 i garage, 22 med elstolpe och 9 utan elstolpe. 1 st MC-plats finns i garaget.

Fastigheterna är nu fullvärdesförsäkrade hos Vardia. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2019-08-20.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult i Västerås AB.



## **Väsentliga händelser under året**

*Underhåll och investeringar:* Komplettering av buskar och växter på innegården. För att undervika att obehöriga vistas i byggnaden har ett nytt låssystem installerats med taggar samt porttelefon för entré och garagedörr, leverantör Newsafe.

Föreningen har en underhållsplan från HSB Mälardalarna.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Årets fondering uppgår till 366 000 kr.

Med hänsyn till byggnadens låga ålder bedöms inga större underhållsåtgärder vidtagas de närmsta åren.

*Ekonomi:* Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 34 026 089 kr. Under året har föreningen amorterat 3 503 612 kr, varav 3 Mkr var en delamortering vid omsättning av lån 19-06-30, ny ränta 0,92% (1,05%). Lån som förfaller 20-06-01 bedöms att få drygt 1% i ränta med en planerad extra amortering. Föreningen är räntekänslig men har haft möjlighet att göra extra amorteringar i några år när räntan varit låg. Föreningen mottar investeringsmoms fram till år 2021.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2019. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2020. Årsavgifterna uppgår till 587 kr/kvm.

Föreningens likviditet är god. Föreningen ser över ev höjningar av årsavgiften vid budgetarbetet.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

*Föreningsinformation:* Trivselkommittén inbjöd till årlig grillkväll i somras.

Föreningen har en egen epostadress: [brf.stageglet@gmail.com](mailto:brf.stageglet@gmail.com)

Information från styrelse och har skett via informationsblad som distribuerats till samtliga medlemmar.

## **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 i Viksängskyrkans samlingsal Arken. På stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 107 (108) medlemmar. Under året har 5 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åke Hillman	ordförande
Birgitta Aurell	ledamot/vice ordförande
Ingrid Doyle	sekreterare
Hans Hallin	ledamot
Per Ekström	ledamot
Margareta Skoglund	suppleant
Arne Hansson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2020 är ledamöterna Birgitta Aurell och Hans Hallin samt suppleanterna Margareta Skoglund och Arne Hansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga styrelseledamöter, två i förening.

Revisor har varit Joakim Mattsson, Borevison AB med Erik Davidsson som suppleant.

Valberedningen har varit Jack Kuul, Bertil Claesson samt Hans-Göran Eriksson, med Jack Kuul som sammankallande.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	3 819	3 779	3 773	3 803	3 764
Resultat efter finansiella poster tkr	488	306	552	220	-43
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	81%	79%	79%	78%	77%
Årsavg.bostäder kr/m <sup>2</sup> (exkl konsumtionsavg)	587	587	587	587	587
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	6 329	6 981	7 075	7 354	7 717
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	70	76	92	162	237
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	35%	35%	37%	45%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	68	65	75	25	25

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 800 000	75 000 000	1 362 370	-488 951	305 909
Omföring av årets resultat enl årsstämma				305 909	-305 909
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-57 900	57 900	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			366 000	-366 000	
Årets resultat					487 805
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>68 800 000</b>	<b>75 000 000</b>	<b>1 670 470</b>	<b>-491 142</b>	<b>487 805</b>

## RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 183 042
Disposition ur UH-fond	57 900
Avsatt till UH-fond	- 366 000
Årets resultat	<u>487 805</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 3 337

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 3 337
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 670 470 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 179 705 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**Brf Stageglet 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 818 502	3 779 171
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 818 502</b>	<b>3 779 171</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 539 863	-1 671 483
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 814	-31 332
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 061	-69 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 324 223	-1 300 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 958 961</b>	<b>-3 072 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>859 541</b>	<b>706 497</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 570	8 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-378 306	-408 744
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-371 736</b>	<b>-400 588</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>487 805</b>	<b>305 909</b>



**Brf Stageslet 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	177 009 895	178 099 778
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	10 625	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>177 020 520</u>	<u>178 099 778</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	50 000	50 000
Långfristiga fordringar	Not 12	556 123	1 112 249
		<u>606 123</u>	<u>1 162 249</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>177 626 643</u></b>	<b><u>179 262 027</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	128	1 910
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	961 652	1 414 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 477	52 931
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 022 257</u>	<u>1 469 765</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	1 593 678	2 580 982
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 615 935</u></b>	<b><u>4 050 747</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>180 242 579</u></b>	<b><u>183 312 774</u></b>

**Brf Stageglet 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	143 800 000	143 800 000
Fond för yttre underhåll	1 670 470	1 362 370
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>145 470 470</u>	<u>145 162 370</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-491 142	-488 951
Årets resultat	487 805	305 909
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 337</u>	<u>-183 042</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>145 467 133</u></b>	<b><u>144 979 328</u></b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 21 856 616	37 026 089
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>21 856 616</u>	<u>37 026 089</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 12 169 473	503 612
Leverantörsskulder	2 967	77 951
Skatteskuld	161 707	155 839
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 60 736	68 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 523 947	501 240
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>12 918 830</u>	<u>1 307 357</u>
<b>Summa skulder</b>	<b><u>34 775 446</u></b>	<b><u>38 333 446</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>180 242 579</u></b>	<b><u>183 312 774</u></b>



**Brf Stageglet 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	487 805	305 909
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 324 223	1 300 789
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 812 028	1 606 698
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 954	45 658
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-54 388	35 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 745 686	1 687 834
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter och mark	-234 340	-735 424
investeringar i fastigheter och mark, pågående	-10 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-244 965	-735 424
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 503 612	-503 612
Förändring långfristig fordran	556 126	556 126
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 947 486	52 514
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 446 765</b>	<b>1 004 924</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 436 997</b>	<b>2 432 073</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 990 232</b>	<b>3 436 997</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



## Brf Stageglet 1

### Noter

---

#### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats 2014 med nyttjandeperioden 120 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad 0,85%

Tillkommande utgifter 10%

Markanläggningar 5%

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

##### Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

##### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Brf Stageglet 1**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 2    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 157 056	3 157 056
Hyror	384 996	384 996
Övriga avgifter, va och kabelTV	220 701	237 179
Övriga avgifter, Service inglasning	49 210	
Övriga intäkter	6 539	0
Bruttoomsättning	<u>3 818 502</u>	<u>3 779 231</u>
 Hyresrabatter och övriga avdrag	 <u>0</u>	 <u>-60</u>
	<b>3 818 502</b>	<b>3 779 171</b>
<b>Not 3    Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	334 936	335 813
Reparationer	29 518	71 654
El	221 974	223 651
Uppvärmning	303 941	352 010
Vatten	86 776	86 936
Sophämtning	111 301	105 667
Övriga avgifter	66 617	53 612
Förvaltningskostnader	73 833	83 372
Fastighetsavgift	83 929	77 839
Övriga driftskostnader	169 139	162 469
Planerat underhåll	57 900	118 460
	<u>1 539 863</u>	<u>1 671 483</u>
<b>Not 4    Övriga externa kostnader</b>		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	4 334
Juridiska avgifter	667	1 200
Förluster på hyres- och kundfordringar	0	1 112
Revisionskostnad	21 467	19 688
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 848	4 199
Övriga kostnader	1 832	800
	<u>28 814</u>	<u>31 332</u>
<b>Not 5    Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	59 000	58 000
Sociala kostnader	7 061	11 070
	<u>66 061</u>	<u>69 070</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6    Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 314 504	1 291 070
Markanläggningar	9 719	9 719
	<u>1 324 223</u>	<u>1 300 789</u>
<b>Not 7    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6 570	8 156
	<u>6 570</u>	<u>8 156</u>
<b>Not 8    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	378 070	407 365
Räntekostnader kortfristiga skulder	236	1 379
	<u>378 306</u>	<u>408 744</u>

## Brf Stageglet 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 9 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	147 176 496	146 441 072
Årets investeringar	234 340	735 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 410 836	147 176 496
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 711 881	-5 420 811
Årets avskrivningar	-1 314 504	-1 291 070
Utgående avskrivningar	-8 026 385	-6 711 881
<b>Bokfört värde</b>	<b>139 384 451</b>	<b>140 464 615</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 477 421	37 477 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 477 421	37 477 421
<b>Bokfört värde</b>	<b>37 477 421</b>	<b>37 477 421</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>176 861 872</b>	<b>177 942 036</b>
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	194 375	194 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 375	194 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 633	-26 914
Årets avskrivningar	-9 719	-9 719
Utgående avskrivningar	-46 352	-36 633
<b>Bokfört värde</b>	<b>148 023</b>	<b>157 742</b>
<b>Summa byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>177 009 895</b>	<b>178 099 778</b>
Taxeringsvärde för Stageglet 1 i Västerås. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	79 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	2 032 000	1 851 000
	81 032 000	81 851 000
Mark - bostäder hyreshus	29 000 000	24 000 000
Mark - lokaler	2 280 000	1 852 000
	31 280 000	25 852 000
Taxeringsvärde totalt	112 312 000	107 703 000
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	10 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 625	0
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Aktier i dotterbolag, Stageglet 1 parkering AB	50 000	50 000
<b>Not 12 Långfristiga fordringar</b>		
Fordran på investeringsmoms vid året ingång	1 112 249	1 668 375
Förväntad utbetalning inom ett år	-556 126	-556 126
	<b>556 123</b>	<b>1 112 249</b>

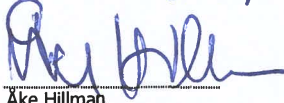
**Brf Stageglet 1**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	128	1 910			
	<b>128</b>	<b>1 910</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	542	309			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	396 554	856 015			
Övriga fordringar	564 556	1 670 849			
	<b>961 652</b>	<b>2 527 173</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	1 593 678	2 580 982			
	<b>1 593 678</b>	<b>2 580 982</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 800 000	75 000 000	1 362 370	-488 951	305 909
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				305 909	-305 909
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-57 900	57 900	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			366 000	-366 000	
Årets resultat					487 805
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>68 800 000</b>	<b>75 000 000</b>	<b>1 670 470</b>	<b>-491 142</b>	<b>487 805</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	830214	1,19%	2021-12-01	11 616 768	212 344
Stadshypotek AB	854458	1,00%	2020-06-01	11 840 315	135 516
Stadshypotek AB	985153	0,92%	2022-06-30	10 569 006	116 814
				34 026 089	464 674
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>21 856 616</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					31 702 719
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				45 613 000	45 613 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>45 613 000</b>	<b>45 613 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				464 674	503 612
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 704 799	0
				<b>12 169 473</b>	<b>503 612</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				7 063	11 072
Källskatt				17 699	17 400
Mervärdesskatt				19 174	18 195
Övriga kortfristiga skulder				16 800	22 048
				<b>60 736</b>	<b>68 715</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				323 619	348 359
Upplupna räntekostnader				46 806	56 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				153 522	96 439
				<b>523 947</b>	<b>501 240</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



**Brf Stageglet 1****Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Västerås, 2020-03-24



Åke Hillmah



Birgitta Aurell



Hans Hallin



Ingrid Doyle



Per Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stageglet 1, org.nr. 769619-6836

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stageglet 1 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2019-04-12 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stagesglet 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

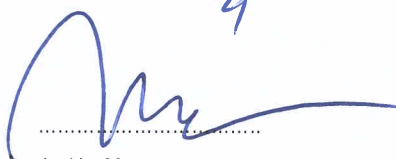
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Stockholm den 8/4 2020



Joakim Mattsson

BoRevision AB









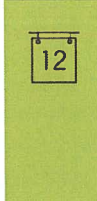


# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Stageglet 1



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 285 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 5184 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  11%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  93 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 587 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.