

Årsredovisning

för

Brf Isrosen

769617-9873

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Isrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade tomträtten till Bandyklubban 6 i Stockholms Kommun den 25 februari 2008. Innehavet är inskrivet den 8 april 2008. Tomträttssavgälden gäller till 1 januari 2027.

Föreningens reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 juni 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bandyklubban 6. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra respektive fem våningar. Fastigheten består av 67 st bostadslägenheter med en total yta på 5 245 kvadratmeter. Föreningen disponerar 52 parkeringsplatser varav 18 i garage, samt 3 mc-platser i garage.

Marken är upplåten med tomträtt t o m 2067-01-01 med en areal på 5 187 kvadratmeter.

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom gåstrum, tvättstuga samt en samlingslokal.

Värdeår: 2008

Fastigheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Fr o m år elva utgår full fastighetsavgift. Föreningen kommer att betala full avgift från och med 2019.

Fastigheten är försäkrad i Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Avsättning yttre fond

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhållsfond) skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvadratmeter lägenhetsyta i föreningens hus.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
19 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Föreningens lokal

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Platser	Löptid t o m
Apcoa Svenska AB	Garage	Ja	18	2019-05-19

Apcoa är uppsagt till ovanstående datum och de medlemmar som har garageplats har fått föreningen som ny hyresvärd. Nya avtal har upprättats genom Princip Redovisning AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemmarna har hållits informerade genom sju nyhetsbrev, samt ett antal mail vid akuttillfällen, som skickats ut via e-post eller delats ut till dem som inte har dator.

Under året har ytterligare kompletterande fuktmätningar gjorts av RISE och Dry-It för att säkerställa fasadens status på LMs begäran. Dessa mätningar, liksom tidigare mätningar, har betalats av JM.

Filterbyte genomfördes i hela fastigheten under mars månad.

En hjärtstartare har inköpts och en instruktionskväll hölls för medlemmarna.

En ny hemsida har etablerats för föreningen.

En mur har byggts vid foten av slänten för att förhindra ytterligare erosion.

LED-belysning har installerats i alla allmänna utrymmen i fastigheten.

Nytt inpasseringssystem har under året påbörjats för att komma tillrätta med de problem vi haft med portarna.

Underhållsplanen är uppdaterad.

Under året har föreningen, med hjälp av jurist från Fastighetsägarföreningen, drivit överklagande av beslut om temporärt bygglov för modulhus i Mellanbergsparken. Vi har drivit frågan ända till Mark- och Miljööverdomstolen, som tyvärr har avslagit vårt överklagande.

På medlemsinitiativ har ett antal kaffestunder genomförts under året, liksom möten med en bokklubb och tisdagsträffar med Qi Gong och Squaredance. Festkommittén har hållit i flera uppskattade fester. Styrelsen tackar för detta engagemang.

Två städdagar har genomförts, en på hösten och en på våren. Städdagarna avslutades med gemensam grillstund.

Parkettgolvet i festlokalen har slipats och lackerats under året. Det långa bordet har också fått en ny fin yta.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be "JG", "R/L", and "ML".

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

De större kostnader vi har haft för underhåll som nämnts under "Väsentliga händelser" har bekostats av de löpande intäkter vi haft under året.

Ett lån har blivit omsatt under året. Räntesatsen blev 0,71% under tre år med en amortering av 1% årligen. Räntesatsen är 0,35% lägre än den tidigare. Alla tre lånen ligger nu hos Stadshypotek.

I budgeten 2020 planeras inga förändringar av avgifter eller hyror.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 100 stycken

Tillkommande medlemmar 9 st

Avgående medlemmar 7 st

Antal medlemmar vid årets slut: 102 stycken

Under räkenskapsåret har sex överlåtelse genomförts. Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna: Katarina Berg, Emma Björkman, Mudit Gaur, Ingrid Lomell, Lars Lomell och Lisa Johansson.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-04-10 haft följande sammanställning:

Lars Gustafsson	Ledamot
Barbro Lantz	Ledamot
Mats Lindh	Ledamot
Inge Godhe	Ledamot
Lena Mörk	Ledamot

Suppleanter:

Joel Lillbroända

Johan Wiblom

Revisor; Linda Johansen, MT Revision AB.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt haft många arbetsmöten.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Teknisk förvaltning har skötts genom avtal med Energibevakning AB. Ansvarig fastighetsskötare har varit Lars Larsson. Utemiljön sköts genom avtal med Myrängen Entreprenad & Fastighetsservice AB.

Städningen har under januari-september 2019 skötts genom avtal med NSF (Nancys Städfirma AB).

Föreningen tecknade nytt avtal med Monmeday Städservice AB fr.o.m. 2019-10-01.

Handwritten signature

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 588	3 555	3 721	4 097
Resultat efter finansiella poster	-296	-314	83	-841
Soliditet (%)	79,9	79,7	80,0	80,0
Balansomslutning	172 643 453	173 245 869	173 123 499	173 276 334
Lån per kvm/bostadsyta 2019-12-31	6 341	6 406	6 453	6 482
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2
Årsavgift / kvm	611	611	611	679

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 612	100 003	1 030	-3 148	-314	138 183
Disposition av föregående års resultat:			131	-445	314	0
Årets resultat					-296	-296
Belopp vid årets utgång	40 612	100 003	1 161	-3 593	-296	137 887

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 593 023
årets förlust	-295 820
	-3 888 843

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 113
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-434 000
i ny räkning överföres	-3 585 956
	-3 888 843

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

T.G.
L.P.
K.L.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 587 557	3 555 060
Övriga rörelseintäkter		180 687	18 256
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 768 244	3 573 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 385 323	-2 041 279
Övriga externa kostnader	4	-411 763	-454 839
Personalkostnader	5	-92 642	-81 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 430	-891 430
Summa rörelsekostnader		-3 781 158	-3 469 434
Rörelseresultat		-12 914	103 882
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 537	3 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 443	-421 703
Summa finansiella poster		-282 906	-417 805
Resultat efter finansiella poster		-295 820	-313 923
Resultat före skatt		-295 820	-313 923
Årets resultat		-295 820	-313 923

J. H.
2020
10/10/20
R12

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	169 141 504	170 032 934
Summa materiella anläggningstillgångar		169 141 504	170 032 934
Summa anläggningstillgångar		169 141 504	170 032 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		595 101	597 084
Övriga fordringar		179	695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 775	157 640
Summa kortfristiga fordringar		689 055	755 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 812 894	2 510 264
Summa kassa och bank		2 812 894	2 510 264
Summa omsättningstillgångar		3 501 949	3 265 683
SUMMA TILLGÅNGAR		172 643 453	173 298 617

J. L.
2020-01-15
21

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 615 000	140 615 000
Yttre fond		1 161 202	1 030 089
Summa bundet eget kapital		141 776 202	141 645 089
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 593 023	-3 147 986
Årets resultat		-295 820	-313 923
Summa fritt eget kapital		-3 888 843	-3 461 909
Summa eget kapital		137 887 359	138 183 180
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	32 922 295	33 258 619
Summa långfristiga skulder		32 922 295	33 258 619
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		287 227	340 000
Förskott från kunder		3 329	0
Leverantörsskulder		365 780	314 371
Skatteskulder		158 393	113 137
Övriga skulder		225	8 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 018 845	1 080 673
Summa kortfristiga skulder		1 833 799	1 856 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 643 453	173 298 617

Handwritten signature and date:
2020-01-06

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2020.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år	Procent
Byggnader	200	0,5%
Standardförbättringar, ombyggnader	50	2%

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 205 862	3 205 840
Hysesintäkter p-plats med moms	4 200	4 000
Parkeringsavgift Apcoa moms	58 068	124 685
P-plats ej moms	267 692	176 810
Hyror förråd	7 200	6 600
Övernattnings-/turistlägenhet	29 105	33 508
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	14 798	2 482
Andrahandsavgift	0	0
Övriga sidointäkter	632	1 134
Övriga ersättningar och intäkter	180 687	18 256
	3 768 244	3 573 315

16.
14/12

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	74 170	66 933
Fastighetsskötsel gård	53 646	58 807
Trädgårdsskötsel	10 089	2 406
Snöröjning	46 447	46 538
Städning	86 806	102 852
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 750
Hiss	101 860	93 237
Reparation och underhåll	582 574	135 638
El	114 070	124 475
Fjärrvärme	459 066	536 724
VA	64 616	71 820
Renhållning	54 807	52 025
Brandskyddsarbete	6 959	2 725
Fastighetsförsäkring	58 313	63 155
Tomträttagäld	375 100	375 100
Internet/Bredband	192 060	212 642
Fastighetsskatt/avgift	101 105	57 254
Övriga fastighetskostnader	3 635	23 198
	2 385 323	2 041 279

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	94 472	83 884
Ekonomisk förvaltning tidigare förvaltare	0	49 248
Revisionsarvoden	46 250	19 562
Konsultarvoden	166 825	188 328
Bankkostnader	4 394	7 370
Medlems/styrelsemöten	14 483	64 011
Överlåtelser/pantnoteringsavgifter	17 434	4 268
Förbrukningsinventarier	7 735	0
Förbrukningsmaterial	2 779	0
Övr förbrukningsinv/material	0	6 488
Porto	6 795	1 377
Föreningsavgifter	11 592	12 530
Serviceavgifter branschorg	0	5 082
Kontorsmaterial	5 131	2 396
Tele/Datakommunikation	6 139	2 288
Övriga lokalkostnader	0	2 640
Övriga förvaltningskostnader	1 387	1 721
Övriga externa kostnader	13 538	3 646
Hemsida	10 222	0
Tidningar och facklitteratur	2 587	0
	411 763	454 839

Årets arvode för ekonomisk förvaltning innehåller 5 kvartal p g a ändrade redovisningsprinciper.
Kostnaden för revision innefattar två räkenskapsår p g a ändrade redovisningsprinciper.

Handwritten signature and date:
16
2019

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	78 750	68 250
Bilersättning skattefri	0	512
Lagstadgade soc. avgifter	13 892	13 124
	92 642	81 886

Not 6 Långfristiga skulder

Lån med villkorsändring inom ett år anses som kortfristiga skulder men då styrelsen inte avser att lösa lånen ligger de kvar under långfristig skuld.

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek 1,06% villkorsändringsdag 2019-11-25	0	11 073 311
Stadshypotek 1,02% villkorsändringsdag 2020-09-30	12 596 268	12 725 132
Stadshypotek 1,02% villkorsändringsdag 2021-10-30	9 702 176	9 800 176
Stadshypotek 0,71% villkorsändringsdag 2022-12-01	10 960 319	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-336 468	-340 000
	32 922 295	33 258 619

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Ingående avskrivningar	-7 739 714	-6 848 284
Årets avskrivningar	-891 430	-891 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 631 144	-7 739 714
Utgående redovisat värde	169 141 504	170 032 934
Taxeringsvärden byggnader	88 888 000	70 183 000
Taxeringsvärden mark	55 000 000	27 000 000
	143 888 000	97 183 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000
	37 000 000	37 000 000

Handwritten signature and date:
2020-12-31

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Verksamhetsplan för 2020

Årstämma kommer att hållas den 20 april 2020.

Ett lån kommer att omsättas i november.

Två städdagar kommer att genomföras

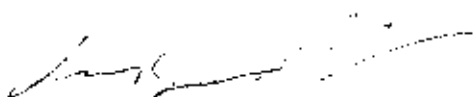
Arbetsgruppen för laddstationer för elbilar arbetar vidare med frågan. Vi har i princip bestämt leverantör, men väntar på en slutlig offert från dem.

Under året skall JM komma med en åtgärdsplan angående fukten i fasaden. Denna kommer att utvärderas tillsammans med vår jurist för fortsatta förhandlingar med JM.

56.
100-100
100-100

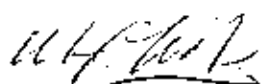
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hägersten 16/2-2020

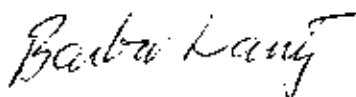


Lars Gustafsson
Ordförande

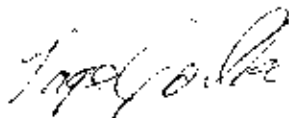
Barbro Lantz



Mats Lindh



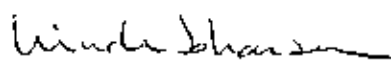
Lena Mörk



Inge Godhe



Min revisionsberättelse har lämnats 5/3-2020



Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Isrosen

Org.nr 769617-9873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Isrosen för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 revisionssed 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Isrosen för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 5 mars 2020



Linda Johansen
Auktoriserad revisor

Styrelsens kommentarer till den ekonomiska redovisningen

Sid 4:

Den ansamlade förlusten, som anges under stycket "Förändring av eget kapital", är kopplad till de avskrivningar, som görs varje år. Den berör inte kassan och föreningens likvida medel, utan är helt kopplad till fastighetens värde.

Under stycket "Förslag till behandling av ansamlad förlust" föreslår styrelsen att:

1. Förlusten för 2019 (som är ett resultat av avskrivningar) skall i enlighet med stadgarna föras över i ny räkning.
2. Avsättning i enlighet med stadgarna görs till fonden för yttre underhåll, samt att stämman medger att en summa från fonden används för att minska den ackumulerade förlusten.

Orsaken att styrelsen (efter konsultationer med revisor och ekonomisk förvaltare) önskar att stämman beslutar om detta, är följande:

1. Vi har haft stora utgifter för underhåll på fastigheten, vilket nämnts på sid 2. Den summa vi använt för planerat underhåll är 434 000. Styrelsen tycker det är rimligt att använda fonden till det, som är syftet, nämligen yttre underhåll.
2. Den ansamlade förlusten blir lägre än vad den skulle blivit, om vi inte tagit summan i anspråk.

Det är viktigt att komma ihåg att "Fonden för yttre underhåll" är en del av "Eget kapital", som beskrivs i Balansräkningen på sid 7 och inte en del av föreningens "Kassa och bank", som anges på sid 6. Den stora skillnaden mellan fonden och övrigt kapital är, att det endast är stämman, som har rätt att ta summan i anspråk.

Sid 5:

Resultaträkningen är en redovisning av föreningens inkomster och utgifter under året. Där finns både utgifter, som går över kassan och avskrivningar som inte belastar kassan. Av den anledningen vill vi för tydlighetens skull göra en förenklad beskrivning av kassaflödet:

	2019	2018	2017
Summa intäkter:	3 768 244	3 573 315	3 761 619
Externa kostnader:	2 797 086	2 496 117	2 331 530
Personalkostnader:	92 642	81 866	78 958
Finansiella kostnader:	282 906	421 703	376 698
Summa utgifter:	3 172 634	2 999 706	2 787 186
Resultat före avskrivning:	595 610	573 609	974 434

Med andra ord kan man säga att föreningens förmögenhet vad gäller likvida tillgångar kontra skulder ökat med nästan 600 000:-.

Av detta resultat har vi amorterat 336 468:-. Summan är angiven på sid 10 under Not 6 som "Kortfristig del av långfristig skuld". Återstående del har fonderats i "Kassa och bank"

Om man tar 595 610 och drar ifrån avskrivningen på 891 430 får man det, som anges som "Årets resultat" på sid 5 d.v.s. -295 820.

Sid 6-7

Balansräkningen är en ögonblicksbild av den ekonomiska situationen den sista dagen i verksamhetsåret. Där skall summan för "**Tillgångar**" jämföras med "**Eget kapital och skulder**". De skall vara lika stora.

Här kan man få bra bild av föreningens kortsiktiga likviditet d.v.s. betalningsförmåga. Genom att jämföra "**Summa omsättningstillgångar**" på sid 6 med "**Summa kortfristiga skulder**" på sid 7, kan man svara på frågan om föreningen har medel att betala sina skulder. Vår förening har lite drygt 3,5 miljoner i omsättningstillgångar och drygt 1,8 miljoner i kortfristiga skulder. Vi har nästan dubbelt så mycket i våra omsättningstillgångar, som behövs för att betala de kortfristiga skulderna.

VALBEREDNING STYRELSE 2020

Styrelseförslag, arvode och revisorer

Förberett för Årsstämman 2020.

Bearbetat av Jan Tullgren, Jan Andersson och Claes Kihlström

Mål

Ge ett förslag på styrelse bestående av ledamöter och suppleanter till årsstämman. På årsstämman väljs 2 ordinarie ledamöter för en mandatperiod om 2 år, 2 ledamöter sitter ytterligare 1 år och resterande ledamot och suppleanter väljs för en mandatperiod om 1 år.

Valberedningens förslag på styrelse 2020:

Ledamöter	Lars Gustafsson	väljs på 2 år
	Mats Lindh	väljs på 2 år
	Inge Godhe	väljs på 1 år
	Barbro Lantz	kvar 1 år
	Lena Mörk	kvar 1 år

Suppleanter	Jill Lidholm	väljs på 1 år
	Joel Lillbroända	väljs på 1 år

Valberedningens förslag till styrelsens arvode:

Valberedningens förslag till styrelsens arvode är 1,5 prisbasbelopp exkl. sociala avgifter.

Valberedningens förslag till revisorer:

Valberedningens förslag är att fortsätta med nuvarande revisorer, MT Revision AB, med ansvarig revisor Linda Johansen.

Jan Tullgren

Sammanställande, valberedning