

Årsredovisning
för
Brf Vimans Trädgård

769630-7615

Räkenskapsåret

2019

S
G R

Styrelsen för Brf Vimans Trädgård, med säte i Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård i Linköpings kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Taggen 3 i Linköpings kommun.

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus med 29 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 579 kvm.

Föreningen har 29 parkeringsplatser i carport, två handikapparkeringsplatser och en vanlig parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 14 november 2017.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 14 november 2022.

Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Garantibesiktning har genomförts under oktober 2019.

⚡
B
RH

Förvaltning

Föreningen har avtal med:

Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Riksbyggen gällande fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Kone gällande garantiservice och hiss skötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 oktober 2022, plus option på ytterligare tre år.

ComHem gällande Internet, Tv och Telefoni. Det nuvarande avtalet som har en löptid fram till den 31 oktober 2020 har sagts upp. Ett nytt avtal för Internet, Tv och Telefoni skall förhandlas fram till dess.

Tekniska Verken i Linköping för Fjärrvärme, Sopor, Återvinning mm.

Bixia gällande el, 100% förnybar el, närproducerad från sol, vind och vatten.

BKAB för mätning och debitering av förbrukningsavgifter.

Kiwa Inspecta AB för återkommande besiktning av våra hissar.

CTEK E-Mobility Center för styrning och mätning av elförbrukning på föreningens laddstationer.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Joachim Borg	Ordförande
	Ragnar Lindström	Ekonomi
	Mona Träff	Sekreterare
	Ann-Sofi Israelsson	
	Lena Ekermo	
Suppleanter	Crister Gunnarson	stf Sekreterare
	Alexander Chilangwa	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (7) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Björn Widenberg
	Eva Persson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 31 850 kr exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2019 till ordinarie stämma 2020. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Arbetet med att ta fram en underhållsplan pågår. Ett förväntat resultat är att en avsättning motsvarande 100 kr/kvm BOA krävs för vår fastighet. Detta belopp kommer att användas i redovisningen tills underhållsplanen är klar och ett nytt belopp kunnat fastställas.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 60 600 tkr, varav byggnadsvärde är 47 000 tkr och markvärde är 13 600 tkr. Värdeåret är 2017.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 650 000 kr varav extra amortering om 500 000. Lånens amorteringstakt har ändrats inför 2020 och kommer fortsättningsvis att vara 550 000 kr årligen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har jobbat med många olika frågor under det gångna räkenskapsåret. De största händelserna under föreningens andra år i egen har varit följande:

Förbättring av asfalteringen av våra parkeringar för att underlätta in och utfart från dessa.

Undersökt olika alternativ och lösningar samt tagit in offerter för installation av laddstationer enligt beslut på föreningsstämman 2019. Installation av 3 laddstationer med 6 laddplatser har slutförts under mars 2020.

Anpassat och förhandlat fram ett nytt avtal avseende vår fastighetsskötsel med Riksbyggen.

I samband med tecknande av nya elavtal upptäcktes felaktigheter rörande våra befintliga elavtal jämfört med villkoren i entreprenadavtalet. Detta innebar en återbetalning av felaktiga elkostnader på ca 30000 kr från Bonava.

Handwritten initials: S, B, and a signature.

Deltagit i genomförda garantibesiktningar och jobbat med garantiärenden.
Separat besiktning av byggfel på Carporten vid nr 10 (Hus 53) där vi fick gehör för våra synpunkter gentemot Bonava.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	49	49
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-2</u>	<u>-3</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	48	49

Under året har en (två) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 896	1 896	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	-41	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	803	871	0
Soliditet, %	75,2	74,9	74,4
Årsavgifter/kvm, kr	573	573	573
Fastighetslån/kvm, kr	11 065	11 317	0

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Handwritten notes: a lightning bolt symbol, the letter 'B', and the initials 'Ph'.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 991 974	21 998 026	10 258		-41 153	87 959 105
Disposition av föregående års resultat:			77 370	-118 523	41 153	0
Årets resultat					-108 873	-108 873
Belopp vid årets utgång	65 991 974	21 998 026	87 628	-118 523	-108 873	87 850 232

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-118 523
årets förlust	-108 873
	-227 396

behandlas så att till reservfond avsättes	257 900
i ny räkning överföres	-485 296
	-227 396

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

✓
G B
Rh

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 527	1 895 700
Summa rörelseintäkter		1 895 527	1 895 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-646 971	-638 707
Övriga externa kostnader	4	-81 864	-77 148
Personalkostnader	5	-38 247	-30 298
Avskrivningar		-912 400	-912 400
Summa rörelsekostnader		-1 679 482	-1 658 553
Rörelseresultat		216 045	237 147
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 918	-278 299
Summa finansiella poster		-324 918	-278 299
Resultat efter finansiella poster		-108 873	-41 152
Årets resultat		-108 873	-41 153

4
G3
B
Rn

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	115 915 200	116 827 600
Summa materiella anläggningstillgångar		115 915 200	116 827 600
Summa anläggningstillgångar		115 915 200	116 827 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		0	11 922
Övriga fordringar	7	696 078	540 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	157 972	98 265
Summa kortfristiga fordringar		854 050	650 992
Summa omsättningstillgångar		854 050	650 992
SUMMA TILLGÅNGAR		116 769 250	117 478 592

4
C3
B
RH

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 990 000	87 990 000
Fond för yttre underhåll		87 628	10 258
Summa bundet eget kapital		88 077 628	88 000 258
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-118 523	0
Årets resultat		-108 873	-41 153
Summa fritt eget kapital		-227 396	-41 153
Summa eget kapital		87 850 232	87 959 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 987 500	29 037 500
Summa långfristiga skulder		27 987 500	29 037 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	550 000	150 000
Leverantörsskulder		67 472	47 466
Övriga skulder	10	16 945	6 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297 101	278 374
Summa kortfristiga skulder		931 518	481 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 769 250	117 478 592

S
Eg B
Per

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-108 873	-41 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		912 400	912 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		803 527	871 247
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-47 786	70 878
Förändring av leverantörsskulder		20 006	1 167
Förändring av kortfristiga skulder		29 525	131 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		805 272	1 074 671
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-650 000	-831 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-650 000	-831 034
Årets kassaflöde		155 272	243 637
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		540 805	297 168
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7	696 077	540 805

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 477 836	1 477 836
Parkeringsplatser	273 825	270 260
Kabel-TV och bredband	120 060	119 370
Vatten, ej moms	23 793	28 229
Öres- och kronutjämning	13	5
	1 895 527	1 895 700

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	114 804	112 107
Trädgårdsskötsel	0	15 265
Hyra av entrémattor	5 875	2 494
Snöröjning/sandning	19 635	27 935
Hisservice/besiktning	18 158	14 580
Reparationer	31 349	3 200
Underhåll	28 050	0
Fastighetsel	53 768	80 173
Uppvärmning	137 134	137 511
Vatten och avlopp	49 306	49 829
Avfallshantering	42 798	36 526
Försäkringskostnader	18 779	18 282
Kabel-tv	117 160	117 145
Bredband	6 334	0
Övriga driftskostnader	3 625	0
Förbrukningsinventarier	0	23 061
Förbrukningsmaterial	196	599
	646 971	638 707

4
Ch
Pm

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Datorkommunikation	1 041	708
Porto	1 815	1 815
Revisionsarvode	19 875	20 000
Ekonomisk förvaltning	47 749	47 500
Bankkostnader	2 180	2 000
Medlems-/föreningsavgifter	4 710	0
Övriga poster	4 494	5 125
	81 864	77 148

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	30 000	23 500
Sociala avgifter	8 247	6 798
	38 247	30 298

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	91 240 000	91 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	91 240 000	91 240 000
Ingående avskrivningar	-912 400	0
Årets avskrivningar	-912 400	-912 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 824 800	-912 400
Ingående redovisat värde mark	26 500 000	26 500 000
Utgående redovisat värde mark	26 500 000	26 500 000
Utgående redovisat värde	115 915 200	116 827 600
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	6 800 000
	60 600 000	36 800 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto förvaltare	696 078	540 805
	696 078	540 805

Handwritten initials: S, B, C, RL

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv	29 290	29 290
Fastighetsförsäkring	6 581	5 617
Fastighetsförvaltning	28 701	28 027
Ekonomisk förvaltning	13 360	12 891
Medlemsavgift	4 800	4 710
Upplupna vattenintäkter	10 000	17 730
Teknisk förvaltning	34 531	0
Fordran entreprenör	30 709	0
	157 972	98 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,118	Rörligt	5 960 000	5 960 000
Swedbank	1,118	Rörligt	4 960 000	5 460 000
Swedbank	0,962	Rörligt	5 960 000	5 960 000
Swedbank	1,170	2020-12-22	5 960 000	5 960 000
Swedbank	1,400	2021-12-22	5 697 500	5 847 500
-Kortfristig del av lån			-550 000	-150 000
			27 987 500	29 037 500

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatt på styrelsearvode	8 698	3 150
Sociala avgifter på styrelsearvode	8 247	2 997
	16 945	6 147

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

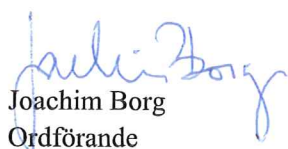
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	37 210	37 822
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 000	6 000
Revision	18 000	16 375
Fastighetsel	9 289	9 725
Fjärrvärme	19 543	20 948
Vatten- och avlopp	4 471	4 500
Fastighetsskötsel	28 701	0
Bredband	0	6 972
Förutbetalda avgifter och hyror	153 887	156 032
	297 101	278 374

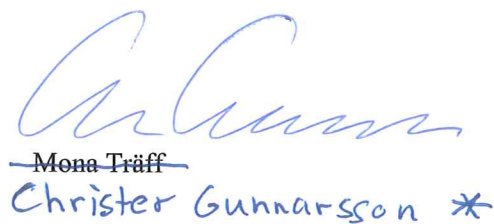
S
p
Q
R

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000
	29 800 000	29 800 000

Linköping den 6/4 2020


Joachim Borg
Ordförande

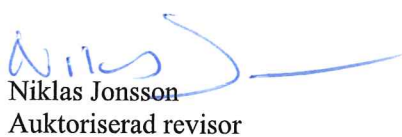

~~Mona Träff~~
Christer Gunnarsson *


Ragnar Lindström


Ann-Sofi Israelsson


Lena Ekermo

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4-2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

* Suppleant för Mona Träff enligt styrelse protokoll 2020-JAN Rh

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård, org.nr 769630-7615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Närvarande: Joachim Borg
Mona Träff
Ann-Sofie Israelsson
Lena Ekermo
Christer Gunnarsson

Frånvarande: Alexander Chilangwa

§ Ärende

- 1 **Mötets öppnande**
Ordförande öppnade mötet och hälsade välkommen.
- 2 **Dagordningens godkännande**
Beslut: Dagordningen för mötet godkändes.
- 3 **Val av tf. sekreterare och justerare**
Ordinarie sekreterare Mona Träff kommer att vara bortrest under första kvartalet 2020.
Beslut: Christer Gunnarsson valdes att inträda som t.f. sekreterare och ordinarie ledamot under Mona Träffs frånvaro. Ann-Sofie Israelsson valdes att justera dagens protokoll.
- 4 **Genomgång av föregående protokoll**
Föregående månads protokoll gick igenom.
Beslut: Protokollet godkändes och lades till handlingarna.
- 5 **Inkomna skrivelser**
Infobrev har inkommit från Tekniska verken angående insamling av julgranar.
Beslut: Ingen åtgärd
- 6 **Ekonomi**
Ragnar redovisade föreningens ekonomi och resultat för 2019.
Beslut: Informationen noterades.
- 7 **Skrivelse till revisionen**
Ragnar redovisade förslag till revisionen inför årsbokslut.
Beslut: Föreslagen skrivning fastställdes och biläggs som kopia till dagens protokoll.
- 8 **Överlåtelse**
Inga överlåtelse har skett sedan föregående styrelsemöte.

§ Ärende

9 Garantiåtgärder-Genomförandeplan

Bonava har meddelat att genomförandeplan är under framtagande. Åtgärder kommer att påbörjas i månadsskiftet jan/feb. Arbete med åtgärder kommer att ta ca 2 veckor. Under dessa 2 veckor behöver lägenhetslås ställas i serviceläge.

10 Nycklar och låsschema

Diskussion om vilka huvudnycklar och servicenycklar som föreningen har.

Beslut: Joachim fick i uppdrag att gå igenom låsschema och säkerställa att samtliga nycklar finns och att låsschema stämmer med signerad lista.

11 Rapporter

a. Elavtal.

Ragnar har sett över föreningens el-avtal och undersökt möjligheterna till villkorsförändringar och föreslår att ett nytt avtal tecknas hos Bixia. Det nya avtalet innebär en lägre total kostnad för föreningen.

Beslut: Föreningen beslutar att teckna nytt el-avtal med Bixia i enlighet med framlagt förslag.

b. Skötselavtal. Nytt skötselavtal har tecknats med Riksbyggen. Skötselavtalet löper under 1 år och innebär bl.a. att flera tjänster ligger på intervall i stället för på beställning vid behov.

c. ComHem. Föreningens gruppavtal med ComHem löper ut för uppsägning 2020-01-31. Förslag läggs fram om att säga upp avtalet för diskussion med ComHem om funktionalitet och villkorsförändringar.

Beslut: Gruppavtalet sägs upp för omförhandling av avtalsvillkor.

d. Utemiljö. Mona har haft kontakt efter besiktning. Ett flertal åtgärder kvarstår. Mona bevakar.

e. Skada i vägg vid cykelförråd. Mona sköter kontakt med försäkringsbolag och entreprenör.

12 Fördelning av arbetsuppgifter och ansvarsområden

Genomgång av ansvarsfördelning av arbetsuppgifter inom styrelsen.

Beslut: Nedanstående ansvarsfördelning gäller tills vidare.

Joachim *Ordförande*

Ragnar *Ekonomi*

Mona *Sekreterare, Nyhetsbrev*

Ann-Sofie, Lena *Fastighetsskötsel, Felanmälan.* (Förslag att excelfil med felanmälningar gås igenom kommande möte samt att excelfil delas upp på avtal, felanmälningar och garantiärenden.)

Christer, Alexander *Hemsidan*

Ragnar, Joachim *Bevakning avtal*

13 Hemsida

Förenings hemsidelösning diskuterades. Ska föreningen fortsätta med vår befintliga hemsida alternativt använda möjligheten med hemsida via Borätterna?

Beslut: Christer kontakter Martin och Alexander och tar fram underlag som presenteras på nästa styrelsemöte.

§ Ärende

14 Plan för kommande föreningsstämma

Plan för föreningsstämman diskuterades och fastställdes.

Beslut:

- a. Föreningsstämman hålls 6 maj (alt 5 eller 7 maj beroende på när föreslagen lokal i Ryttagårdsskyrkan är ledig). Lena kollar lokal, bokar och återkommer.
- b. Info i kommande nyhetsbrev om att motioner till stämman kan lämnas in senast 29 feb.
- c. Kallelse skickas ut senast 1 april med sista anmälningdag (för fika). Fullmakt vid ej deltagande. Motioner biläggs kallelsen.
- d. Ragnar meddelar Fastum att deras redovisning bör vara klar senast 20/3 samt att revisionsberättelse ska vara klart senast 10/4.

15 Övriga frågor

Valberedningens arbete inför föreningsstämman.

Beslut: Lena E bjuder in valberedning till kommande styrelsemöte.

Fakturor och referensuppgifter.

Beslut: Referensuppgifter på fakturor uppdateras av Ragnar och Joakim.

Hissljud. Medlemmar upplever att hissljuden (högtalarljuden och signal) är störande.

Beslut: Ragnar undersöker om det går att justera ner ljudvolymen.

16 Kommande styrelsemöten

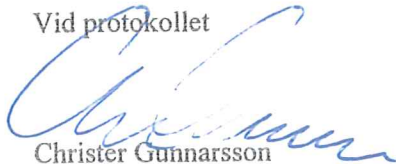
4 feb kl.18.00 hos Lena, samt 10 mars kl.18.00 hos Ann-Sofie.

17 Info till Nyhetsbrev

Infopunkter i kommande Nyhetsbrev gicks igenom och noterades.

18 Mötet avslutades

Vid protokollet



Christer Gunnarsson

Justeras



Joachim Borg



Ann-Sofie Israelsson

"Viktiga avtal ingångna under året med påverkan på ekonomin

Notering: Kan exempelvis handla om avtal vid större underhåll/reparationer eller andra väsentliga avtal som påverkar föreningen ekonomiskt."

Svar:

- Vi har tecknat nytt fastighetsskötselavtal med Riksbyggen. Innehållet har justerats för bättre passa våra behov vilket inneburit några tillägg jämfört med tidigare avtal.
- Vi har förlängt vår fastighetsförsäkring hos Moderna Försäkringar med samma villkor som tidigare.
- Vi har tecknat nytt avtal med Kiwa Inspecta AB för besiktning av våra hissar.
- Vi har tecknat nytt elavtal med Bixia.
- Vi har gjort en extra amortering av föreningens lån hos Swedbank med 500 000 Kr.
- Vi har beslutat att fortsättningsvis löpande amortera av föreningens lån hos Swedbank med ytterligare 100 000 kr varje kvartal jämfört med tidigare.

"Transaktioner med någon av er i styrelsen eller närstående till Er?

Ett viktigt område att alltid tänka på för er i styrelsen är att ni kan i vissa beslut vara "jäviga" när beslut ska fattas som påverkar er positivt eller någon närstående till er. Därför är det alltid viktigt att vid sådana beslut alltid visa i styrelseprotokoll samt andra liknande beslut att ni inte är med och röstar och påverkar de övriga i styrelsen. Har ni under 2018 tagit något beslut där ni anser att någon i styrelsen har varit jäviga och vilka åtgärder har ni i sådana fall vidtagit?"

Svar:

- Sittande styrelse har inte gjort några sådana transaktioner eller tagit något beslut där någon i styrelsen ansetts som jävig.

"Bedömning över gjorda renoveringar på fastigheten under året.

Vi önskar att ni i kortfattat redogör för de renoveringar och förbättringar som ni har gjort på fastigheten under året, vad har aktiverats och vad har kostnadsförts. Regelverket kring hur dessa ska redovisas är förhållandevis komplicerade och det är därför viktigt för oss att skapa en förståelse för hur året har sett ut."

Svar:

- Förbättring av asfalteringen i anslutning till våra parkeringar har utförts i samband med att NCC utförde garantiarbeten, vilket innebar viss rabatt. Kostnad ca 28 000 Kr hänförd till reparations och underhålls budgeten.
- Byte av trasig glasruta i entré. Gick ej att fastställa orsak sättningar eller skadegörelse. Kostnaden ca 15 000 Kr hänförd till reparations och underhålls budgeten.
- Installation av 6 elbilsaddplatser har beställts. Installation sker under första kvartalet 2020. Kostnaden 51 000 har budgeterats för 2020 med 60 000 kr. Installationen beslutad på