

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2, Kvarnsjön, Uttran

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

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

Styrelsen

Ida Linnea Johansson	Ledamot
Madeleine Sara Nicole Ring	Ledamot
Joannis Theodoridis	Ledamot
Diana Caroline Tillander	Ledamot

Ann-Kristin Kiki Eriksson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Joakim Häll	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Lisa Chabouni

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. 

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

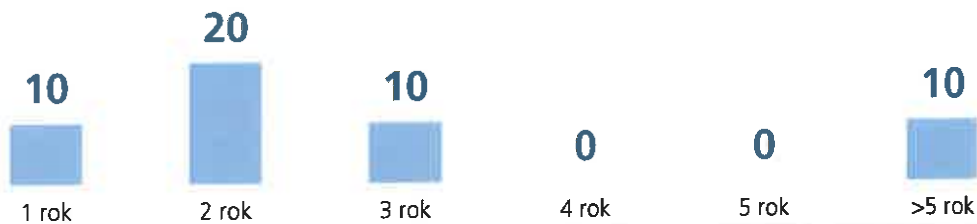
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 161 m², varav 2 161 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

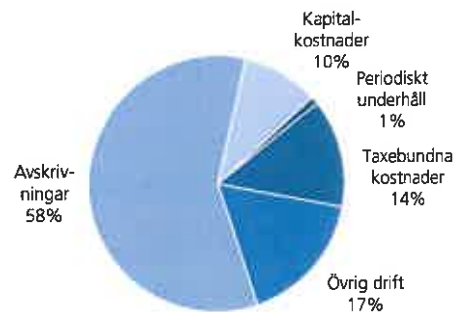
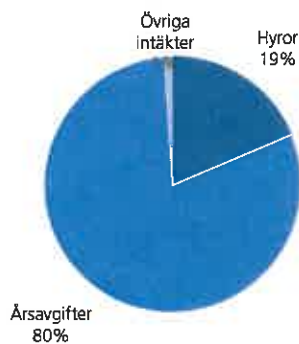
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Hyresavtal -antenn	Hi3G Access AB
Städavtal	Point Clean
Entremattor	Carpeting
Trädgårdsförvaltning	Hantverk&trädgårdsspecialisterna

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 142 356	747 470
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 842 895	1 885 059
Finansiella intäkter	0	2 842
Minskning kortfristiga fordringar	0	72 398
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 060
	1 842 895	2 054 359
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 219 364	1 066 079
Finansiella kostnader	364 651	528 144
Ökning av kortfristiga fordringar	23 309	0
Minskning av långfristiga skulder	270 000	65 250
Minskning av kortfristiga skulder	84 569	0
	1 961 893	1 659 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 023 358	1 142 356
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-118 998	394 886

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förhandlat fram nya räntor med en ny amorteringsplan till två av tre befintliga banklån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	686	825	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 770	16 895	16 925	0
Elkostnad/m ² totalyta	71	52	45	0
Värmekostnad/m ² totalyta	117	92	114	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	29	17	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	244	245	0
Soliditet (%)	68	68	68	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 918	-1 884	-1 733	0
Nettoomsättning (tkr)	1 843	1 843	1 793	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 161 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 350 000	0	0	82 350 000
Fond för yttre underhåll	461 000	199 000	0	262 000
S:a bundet eget kapital	82 811 000	199 000	0	82 612 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 391 213	-199 000	-1 883 555	-2 308 658
Årets resultat	-1 918 352	-1 918 352	1 883 555	-1 883 555
S:a ansamlad förlust	-6 309 565	-2 117 352	0	-4 192 213
S:a eget kapital	76 501 435	-1 918 352	0	78 419 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 918 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 192 213
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 000
summa balanserat resultat	-6 309 565

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

37 694
-6 271 871

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. *R*

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 842 895	1 842 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	42 348
Summa rörelseintäkter		1 842 895	1 885 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-865 948	-780 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 381	-213 565
Personalkostnader	Not 6	-144 035	-72 279
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 177 233	-2 177 233
Summa rörelsekostnader		-3 396 597	-3 243 312
RÖRELSERESULTAT		-1 553 701	-1 358 253
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 651	-528 144
Summa finansiella poster		-364 651	-525 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 918 352	-1 883 555
ÅRETS RESULTAT		-1 918 352	-1 883 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	112 098 405	114 275 638
Summa materiella anläggningstillgångar	112 098 405	114 275 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	112 098 405	114 275 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 430	1 715
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	772 891	937 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	28 746	41 265
Summa kortfristiga fordringar	805 067	980 672
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	302 550	222 634
Summa kassa och bank	302 550	222 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 107 617	1 203 305
SUMMA TILLGÅNGAR	113 206 022	115 478 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	461 000	262 000
Summa bundet eget kapital		82 811 000	82 612 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 391 213	-2 308 658
Årets resultat		-1 918 352	-1 883 555
Summa fritt eget kapital		-6 309 565	-4 192 213
SUMMA EGET KAPITAL		76 501 435	78 419 787
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 699 750	12 217 000
Summa långfristiga skulder		35 699 750	12 217 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	540 000	24 292 750
Leverantörsskulder		86 970	202 760
Skatteskulder		18 550	17 550
Övriga skulder		38 515	36 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 802	292 505
Summa kortfristiga skulder		1 004 837	24 842 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 206 022	115 478 943

e

JT MR ET

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	68 år	68 år
Stomkomplett. medl.	15 år	15 år
Värmesystem	40 år	40 år
Fastighetsel	30 år	30 år
Hissar	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	40 år	40 år
Fasader/balkonger	46 år	46 år
Fönster/dörrar, port	30 år	30 år
Yttertak	30 år	30 år
Utemiljö allmänt	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 480 200	1 483 312
Hyror garage/parkering moms	311 939	300 000
Hyror förråd	6 159	4 000
Hyror antennplats	25 979	48 484
Överlåtelse	0	3 000
Pantsättning	0	500
Avgift andrahandsuthyrning	18 600	3 413
Öresutjämning	18	3
	1 842 895	1 842 711

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	18 022
Övriga intäkter	0	24 326
	0	42 348

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	43 826
	Fastighetsskötsel beställning	981	2 500
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	47 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	74 985	8 094
	Snöröjning/sandning	38 782	27 751
	Städning entreprenad	61 450	60 010
	Städning enligt beställning	1 850	0
	Mattvätt/Hyrmattor	9 548	4 546
	Hissbesiktning	6 000	781
	Myndighetstillsyn	0	16 125
	Bevakning	19 385	35 112
	Gemensamma utrymmen	1 700	0
	Gård	423	318
	Serviceavtal	8 574	250
	Förbrukningsmateriel	1 121	1 821
	Brandskydd	6 219	0
		231 017	248 634
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	1 125	0
	Entré/trapphus	0	2 500
	Lås	0	1 988
	VVS	4 344	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 375	0
	Ventilation	1 560	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 250	0
	Hiss	8 475	11 479
	Garage/parkering	0	12 000
		25 129	27 967
	Periodiskt underhåll		
	Lås	16 069	0
	Mark/gård/utemiljö	21 625	0
		37 694	0
	Taxebundna kostnader		
	El	152 608	113 327
	Värme	252 445	197 831
	Vatten	38 450	61 950
	Sophämtning/renhållning	64 668	64 940
		508 171	438 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 574	35 874
	Kabel-TV	0	4 647
	Bredband	8 813	4 312
	Övriga fastighetskostnader	0	3 203
		45 387	48 036
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 550	17 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	865 948	780 235

Handwritten signature and initials: JH MR 21 GT

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 419	1 225
	Tele- och datakommunikation	8 428	7 254
	Inkassering avgift/hyra	4 675	0
	Förvaltning	0	28 651
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Föreningskostnader	406	4 745
	Styrelseomkostnader	2 805	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 847
	Förvaltningsarvode	149 860	43 267
	Förvaltningsarvoden övriga	2 133	7 188
	Administration	10 768	31 083
	Konsultarvode	2 107	61 980
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 670
	Övriga driftskostnader	0	655
		209 381	213 565

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 600	54 999
	Sociala kostnader	34 435	17 280
		144 035	72 279

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	545 011	545 011
	Yttertak K3	140 467	140 467
	Fasader/balkonger K3	164 346	164 346
	Fönster/dörrar och portar K3	112 373	112 373
	Stomkomplettering medlem K3	595 578	595 578
	Värmesystem K3	126 420	126 420
	Luftbehandlingssystem K3	84 280	84 280
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	252 840	252 840
	Hissar K3	50 568	50 568
	Utemiljö allmänt K3	105 350	105 350
		2 177 233	2 177 233

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 000 000	119 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	119 000 000	119 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 724 362	-2 547 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 177 233	-2 177 233
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 901 595	-4 724 362
	Planenligt restvärde vid årets slut	112 098 405	114 275 638
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 720 000	34 720 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 855 000	26 755 000
	Taxeringsvärde mark	7 000 000	5 400 000
		41 855 000	32 155 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 000 000	32 155 000
	Lokaler	1 855 000	
		41 855 000	32 155 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	41 268	17 969
	Klientmedel hos SBC	720 809	919 723
	Inkasso	1 653	0
	Fordringar	9 161	0
		772 891	937 692
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	28 746	26 992
	Förutbetalda kostnader	0	14 273
		28 746	41 265
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	262 000	65 000
	Reservering enligt stadgar	199 000	131 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	66 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	461 000	262 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Danske Bank	1,500 %	12 217 000	12 217 000	2021-12-31
Danske Bank	0,750 %	12 216 000	12 216 000	2021-12-30
Danske Bank	0,750 %	11 806 750	12 076 750	2021-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		36 239 750	36 509 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-540 000	-24 292 750	
		35 699 750	12 217 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 539 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

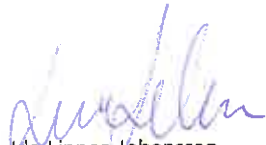
	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	8 500	0
El	9 388	26 203
Värme	93 734	57 593
Extern revisor	20 000	0
Förutbetalda intäkter	0	78 000
Ränta	1 063	3 045
Avgifter och hyror	188 117	100 976
Upplupna kostnader	0	26 688
	320 802	292 505

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

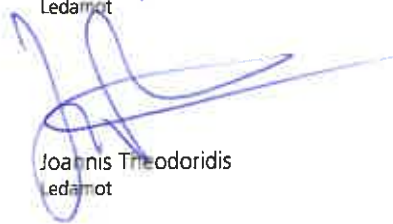
UTTRAN den 15/4 2020



Ida Linnea Johansson
Ledamot



Madeleine Sara Nicole Ring
Ledamot



Joannis Theodoridis
ledamot



Diana Caroline Tillander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 - 2020
BoRevision AB



Adnin Ali
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 480 000	1 480 200	1 480 000
Hyror garage/parkering moms	313 000	311 939	300 000
Hyror förråd	4 000	6 159	0
Hyror antennplats	50 000	25 979	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	18 600	0
Öresutjämning	0	18	0
Övriga intäkter	0	0	48 000
	1 847 000	1 842 895	1 828 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-69 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-981	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-29 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-74 985	-5 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-38 782	-30 000
Städning entreprenad	-46 000	-61 450	-42 000
Städning enligt beställning	0	-1 850	0
Mattvätt/Hyrmattor	-5 000	-9 548	0
Hissbesiktning	-1 000	-6 000	0
Myndighetstillsyn	-17 000	0	0
Bevakning	0	-19 385	-28 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 700	0
Gård	-1 000	-423	0
Serviceavtal	-1 000	-8 574	-2 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 121	-1 000
Brandskydd	-12 000	-6 219	0
	-166 000	-231 017	-206 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-28 000	0	-10 000
Soppantering/återvinning	0	-1 125	0
VVS	0	-4 344	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 375	0
Ventilation	0	-1 560	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 250	0
Hiss	0	-8 475	0
	-28 000	-25 129	-10 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-16 069	0
Mark/gård/utemiljö	0	-21 625	0
	0	-37 694	0
Taxebundna kostnader			
El	-118 000	-152 608	-70 000
Värme	-206 000	-252 445	-258 000
Vatten	-62 000	-38 450	-38 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-64 668	-66 000
	-454 000	-508 171	-432 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-36 574	-37 000
Kabel-TV	-5 000	0	-7 000
Bredband	-5 000	-8 813	-9 000
Övriga fastighetskostnader	-4 000	0	0
	-52 000	-45 387	-53 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 000	-18 550	-19 890
	-20 000	-18 550	-19 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 419	-4 000
Tele- och datakommunikation	-8 500	-8 428	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 675	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 000	-28 000
Föreningskostnader	-5 000	-406	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-2 805	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-154 000	-149 860	-62 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-2 133	0
Administration	-10 000	-10 768	-30 000
Konsultarvode	0	-2 107	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 780	0
	-208 500	-209 381	-126 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	0
Övriga arvoden	0	-9 600	0
Arbetsgivaravgifter	-31 420	-34 435	0
	-131 420	-144 035	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-546 000	-545 011	-546 000
Yttertak K3	-141 000	-140 467	-141 000
Fasader/balkonger K3	-165 000	-164 346	-165 000
Fönster/dörrar och portar K3	-113 000	-112 373	-113 000
Stomkomplettering medlem K3	-596 000	-595 578	-596 000
Värmesystem K3	-127 000	-126 420	-127 000
Luftbehandlingssystem K3	-85 000	-84 280	-85 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-253 000	-252 840	-253 000
Hissar K3	-51 000	-50 568	-51 000
Utemiljö allmänt K3	-106 000	-105 350	-106 000
	-2 183 000	-2 177 233	-2 183 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 242 920	-3 396 597	-3 030 390
RÖRELSERESULTAT	-1 395 920	-1 553 701	-1 202 390
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-385 000	-364 499	-273 000
Räntekostnader skattekonto	0	-54	0
Övriga räntekostnader	0	-98	0
	-385 000	-364 651	-273 000
RESULTAT	-1 780 920	-1 918 352	-1 475 390

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 2, Kvarnsjön, Uttran , org.nr. 769629-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 2, Kvarnsjön, Uttran 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Liljestugan 2, Kvamsjön, Ultran för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Övrig upplysning

Undertecknad revisor är inte godkänd revisor, enligt stadgarna krävs det en extern revisor med lägst kompetens godkänd revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor