



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kullagret 11

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till utnyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Kjerstin Grönlund	Ledamot
Robert Jern	Ledamot
Therese Steenberg	Ledamot
Alexey Titov	Ledamot
Malin Vikner	Ledamot

Anna Twena	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Valberedning

Lidia Bezzina	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KULLAGET 11	2013	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

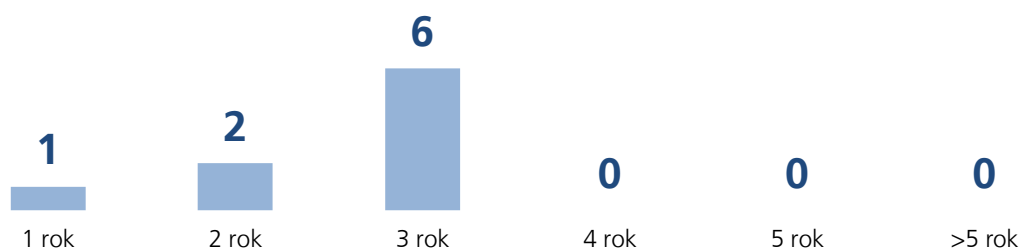
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 737 m², varav 605 m² utgör lägenhetsyta och 132 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Kontor

Yta

158 m²

Löptid

Tillsvidare

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

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Målning av trapphus

År

2019

Planerat underhåll

Renovering och säkerhetsåtgärder
på tak

År

2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

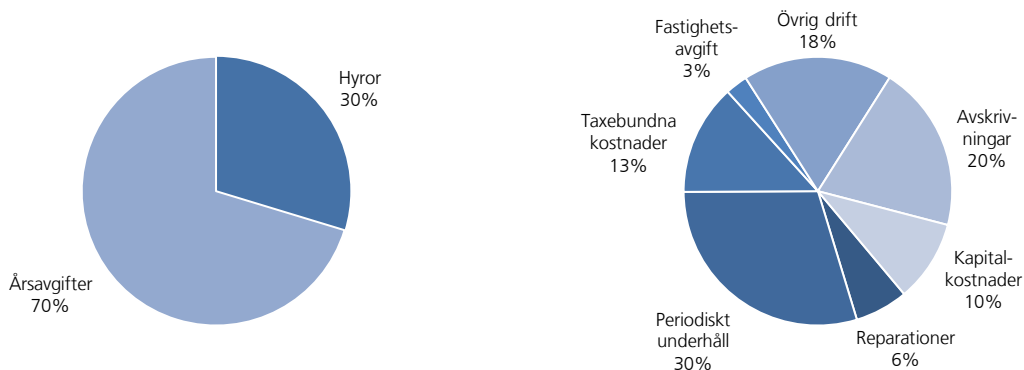
Brf Kullagret 11 är en liten förening med endast nio lägenheter. Verksamheten bygger på att alla hjälps åt med det som ska göras gällande enklare löpande underhåll av fastigheten. Det innebär att vi hjälps åt med bland annat snöskottning, gräsklippning, vattning av blommor, plantering och gräsmattor. Föreningen anordnar 2 gemensamma städ- och fixardagar varje år.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	502 198	1 519 771
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	525 372	525 372
Finansiella intäkter	0	23
Minskning kortfristiga fordringar	1 674	352
Ökning av kortfristiga skulder	0	33 744
	527 046	559 491
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	499 574	225 394
Finansiella kostnader	69 983	106 670
Minskning av långfristiga skulder	3 114	1 245 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 618	0
	577 288	1 577 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	451 955	502 198
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-50 243	-1 017 573

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning och renovering av portar har genomförts.

Två gemensamma städ- och fixardagar genomfördes på våren och hösten. På hösten genomfördes en bortrensning av skräp på vindarna som förberedelse inför den planerade takrenoveringen.

Kostnaden för sophämtning har minskat i och med att vi avbeställde hämtning av en tredje soptunna som inte längre behövs när vi nu sorterar matavfall.

Vi har besiktigt taket och tagit in anbud inför en kommande renovering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 10

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 11

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	611
Hyror/m ² hyresrättsyta	909	909	909	909
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 067	7 072	9 130	9 130
Elkostnad/m ² totalyta	94	99	95	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	145	185	207
Soliditet (%)	74	75	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-187	51	29	-114
Nettoomsättning (tkr)	525	525	524	515

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 605 m² bostäder och 132 m² lokaler.

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	12 123 767	0	0	12 123 767
Upplåtelseavgifter	942 968	0	0	942 968
Fond för yttre underhåll	74 568	29 262	0	45 306
S:a bundet eget kapital	13 141 303	29 262	0	13 112 041
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-51 429	-29 262	50 599	-72 766
Årets resultat	-186 917	-186 917	-50 599	50 599
S:a ansamlad förlust	-238 346	-216 179	0	-22 167
S:a eget kapital	12 902 957	-186 917	0	13 089 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-186 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 167
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 262
summa balanserat resultat	-238 346

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

74 568
-163 778

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	525 372	525 372
Summa rörelseintäkter		525 372	525 372
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-428 955	-166 256
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 619	-59 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-142 732	-142 732
Summa rörelsekostnader		-642 306	-368 127
RÖRELSERESULTAT		-116 934	157 246
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 983	-106 670
Summa finansiella poster		-69 983	-106 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 917	50 599
ÅRETS RESULTAT		-186 917	50 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	16 841 791	16 984 524
Summa materiella anläggningstillgångar	16 841 791	16 984 524
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 841 791	16 984 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 000	10 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	463 421	513 788
Summa kortfristiga fordringar	473 421	523 788
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 450	8 000
Summa kassa och bank	6 450	8 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	479 871	531 788
SUMMA TILLGÅNGAR	17 321 663	17 516 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 066 735	13 066 735
Fond för yttre underhåll	Not 9	74 568	45 306
Summa bundet eget kapital		13 141 303	13 112 041
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-51 429	-72 766
Årets resultat		-186 917	50 599
Summa fritt eget kapital		-238 346	-22 167
SUMMA EGET KAPITAL		12 902 957	13 089 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 746 405	1 516 975
Summa långfristiga skulder		2 746 405	1 516 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 529 256	2 761 800
Leverantörsskulder		17 337	18 435
Skatteskulder		36 766	34 948
Övriga skulder		35 401	35 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	53 541	58 881
Summa kortfristiga skulder		1 672 301	2 909 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 321 663	17 516 312

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	166 år	166 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	369 380	369 380
Hyror lokaler	120 000	120 000
Hyror parkering moms	3 600	3 600
Hyror garage moms	18 000	18 000
Hyror parkering	14 400	14 400
Öresutjämning	-8	-8
	525 372	525 372

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	17 769	17 278
	Sotning	8 100	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 044
	Myndighetstillsyn	0	2 500
	Gemensamma utrymmen	19 350	285
	Gård	1 460	904
	Förbrukningsmateriel	1 309	297
		47 988	28 308
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	24 375	0
	Gemensamma utrymmen	229	0
	Tvättstuga	3 394	0
	Sophantering/återvinning	12 500	0
	Lås	1 325	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 200	4 200
		46 023	4 200
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	210 625	0
		210 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	69 466	72 749
	Vatten	17 023	20 109
	Sophämtning/renhållning	8 904	13 652
		95 393	106 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 733	9 665
		9 733	9 665
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 193	17 573
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	428 955	166 256

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	0
	Juridiska åtgärder	0	1 805
	Inkassering avgift/hyra	1 025	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	494	1 022
	Styrelseomkostnader	2 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 220	608
	Förvaltningsarvode	38 392	37 233
	Administration	3 090	2 130
	Konsultarvode	7 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 910	3 840
		70 619	59 138

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	70 194	70 194
	Förbättringar	72 538	72 538
		142 732	142 732
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 636 256	17 636 256
	Utgående anskaffningsvärde	17 636 256	17 636 256
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-651 732	-509 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 732	-142 732
	Utgående avskrivning enligt plan	-794 465	-651 732
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 841 791	16 984 524
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 486 421	4 486 421
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 584 000	4 774 000
	Taxeringsvärde mark	4 170 000	2 777 000
		9 754 000	7 551 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 074 000	6 997 000
	Lokaler	680 000	554 000
		9 754 000	7 551 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 916	17 718
	Klientmedel hos SBC	445 505	494 198
	Inkasso	0	1 872
		463 421	513 788
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	45 306	22 653
	Reservering enligt stadgar	29 262	22 653
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	74 568	45 306

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,700 %	1 516 975	1 516 975	2022-12-30
Handelsbanken	1,450 %	1 516 800	1 516 800	2020-01-03
Handelsbanken	1,750 %	1 241 886	1 245 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 275 661	4 278 775	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 529 256	-2 761 800	
		2 746 405	1 516 975	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 213 381 kr.

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

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 700 000	6 700 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	9 613	8 697
Avgifter och hyror	43 928	50 184
	53 541	58 881

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har tagit beslut om att taket ska renoveras och säkras för takarbetare under 2020.

Styrelsens underskrifter

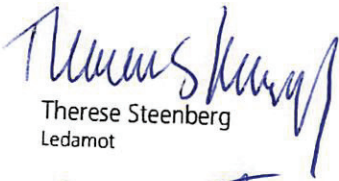
ÄLVSIÖ den 3 / 5 2020



Kjerstin Grönlund
Ledamot



Robert Jern
Ledamot



Therese Steenberg
Ledamot



Alexey Titov
Ledamot



Malin Vikner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Kullagret 11, org.nr 769621-9729.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Kullagret 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Kullagret 11 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 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.

d

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:

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

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

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

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 grunder 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 14 maj 2020



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE