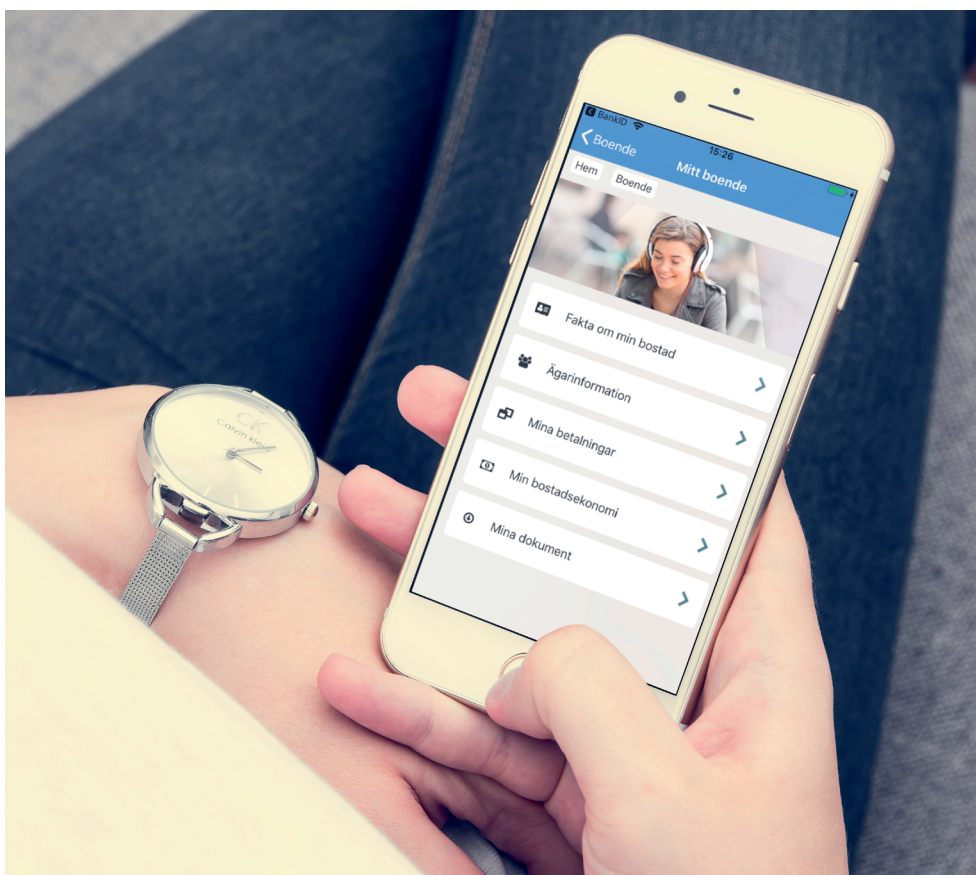




Varsågod!

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 Lillgärdan 1

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 2020 och 2023.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Boden.

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

Styrelsen

Christer Öhman	Ordförande
Jonas Berglund	Ledamot
Anders Edström	Ledamot
Anita Svanberg	Ledamot
Ingrid Lindmark	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Taavo	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterHouse Coopers
--------------	------------------	----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄVAST 23:13	1991	Boden

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

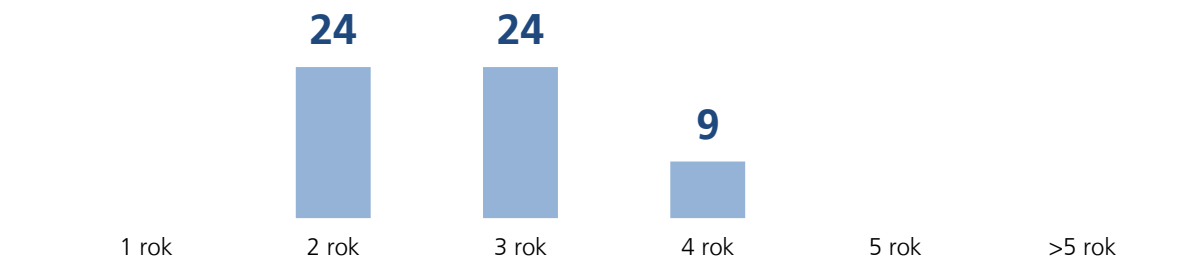
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 1 flerbostadshus och 9 småhus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 452 m², varav 4 452 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ventilationsservice	2004 - 2024	
Planerat underhåll	År	Kommentar
	2020	Asfaltering
	2020/2023	Garage

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Lokala entreprenörer
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

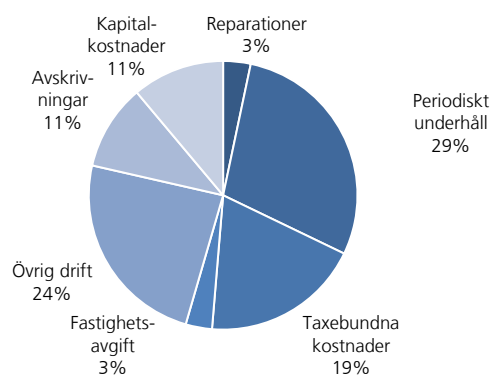
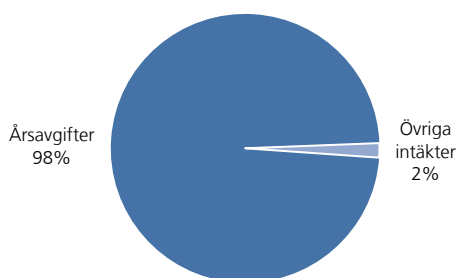
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 923 758	3 504 122
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 587 736	3 455 134
Finansiella intäkter	40	53
Ökning av kortfristiga skulder	0	173 785
	3 587 776	3 628 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 644 231	2 333 313
Finansiella kostnader	372 274	381 867
Ökning av materiella anläggningstillgångar	55 606	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 265	2 157
Minskning av långfristiga skulder	492 000	492 000
Minskning av kortfristiga skulder	153 603	0
	3 722 979	3 209 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 788 555	3 923 758
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-135 203	419 636

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	761	761	730
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 099	4 209	4 320	4 430
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	58	59	56	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	35	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	86	86	87
Soliditet (%)	29	28	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	391	1 049	811
Nettoomsättning (tkr)	3 551	3 455	3 423	3 283

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 452 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	4 610 016	0	0	4 610 016
Fond för yttre underhåll	2 120 422	194 856	0	1 925 566
S:a bundet eget kapital	6 730 438	194 856	0	6 535 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	646 186	-194 856	390 547	450 495
Årets resultat	221 811	221 811	-390 547	390 547
S:a fritt eget kapital	867 997	26 955	0	841 042
S:a eget kapital	7 598 435	221 811	0	7 376 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	221 811
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	841 042
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 856
summa balanserat resultat	867 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	867 997
----------------------------------	----------------

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	3 551 163	3 454 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 573	273
Summa rörelseintäkter		3 587 736	3 455 134
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 384 411	-2 119 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 926	-102 266
Personalkostnader	Not 6	-113 894	-111 841
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 461	-349 461
Summa rörelsekostnader		-2 993 691	-2 682 773
RÖRELSERESULTAT		594 045	772 361
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 274	-381 867
Summa finansiella poster		-372 234	-381 814
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 811	390 547
ÅRETS RESULTAT		221 811	390 547

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 250 577	22 583 329
Maskiner	Not 9	102 855	63 957
Summa materiella anläggningstillgångar		22 353 431	22 647 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 356 431	22 650 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 789 596	3 919 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 097	37 097
Summa kortfristiga fordringar		3 826 693	3 956 631
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 800	4 800
Summa kassa och bank		4 800	4 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 831 493	3 961 431
SUMMA TILLGÅNGAR		26 187 924	26 611 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 610 016	4 610 016
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 120 422	1 925 566
Summa bundet eget kapital		6 730 438	6 535 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		646 186	450 495
Årets resultat		221 811	390 547
Summa fritt eget kapital		867 997	841 042
SUMMA EGET KAPITAL		7 598 435	7 376 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 754 829	18 246 829
Summa långfristiga skulder		17 754 829	18 246 829
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	492 000	492 000
Leverantörsskulder		232 871	177 263
Skatteskulder		32 419	12 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	77 371	306 355
Summa kortfristiga skulder		834 661	988 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 187 924	26 611 717

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 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
Byggnader	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 514 158	3 386 184
Hyrer parkering	11 810	11 830
Elintäkter	25 123	30 275
Övriga debiterade avgifter	0	26 500
Öresutjämning	72	72
	3 551 163	3 454 861

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	36 573	273
	36 573	273

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 294	3 268
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 881
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 032	17 938
	Snöröjning/sandning	187 179	168 533
	Städning entreprenad	550	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 953
	Gård	3 775	13 611
	Serviceavtal	2 615	0
	Förbrukningsmateriel	10 528	9 451
	Brandskydd	1 909	0
	Fordon	5 333	5 448
		317 215	224 083
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 131	0
	Brf Lägenheter	18 663	0
	Tvättstuga	1 289	0
	Lås	7 187	2 027
	VVS	15 700	20 899
	Värmeanläggning/undercentral	9 363	4 844
	Ventilation	25 430	28 924
	Elinstallationer	6 832	24 371
	Tak	22 050	27 638
	Fasad	0	2 769
	Fönster	0	9 625
	Mark/gård/utemiljö	0	20 071
	Vattenskada	0	3 358
		112 645	144 525
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	356 250	687 276
	Lås	0	144 941
	Ventilation	32 811	0
	Tak	329 513	0
	Fasad	250 000	0
		968 574	832 217
	Taxebundna kostnader		
	El	103 771	93 090
	Värme	257 872	263 495
	Vatten	193 219	154 057
	Sophämtning/renhållning	90 221	107 975
		645 083	618 617
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	134 062	164 414
	Kabel-TV	72 020	42 232
	Bredband	26 468	0
		232 550	206 646
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	108 345	93 118
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 384 411	2 119 206

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 369	1 369
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	1	2
	Revisionsarvode extern revisor	27 250	12 500
	Föreningskostnader	2 654	1 767
	Fritids- och trivselkostnader	439	0
	Förvaltningsarvode	57 388	55 641
	Administration	2 205	2 912
	Korttidsinventarier	6 000	1 990
	Konsultarvode	41 600	19 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		145 926	102 266

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 000	91 417
	Kostnadsersättningar	0	749
	Sociala kostnader	19 894	19 675
		113 894	111 841

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	323 836	323 836
	Förbättringar	8 917	8 917
	Maskiner	16 708	16 708
		349 461	349 461

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 575 815	50 575 815
	Utgående anskaffningsvärde	50 575 815	50 575 815
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 384 039	-6 051 286
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 753	-332 753
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 716 791	-6 384 039
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-21 608 447	-21 608 447
	Utgående nedskrivning	-21 608 447	-21 608 447
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 250 577	22 583 329
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 551 000	1 551 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 108 000	18 108 000
	Taxeringsvärde mark	4 179 000	3 343 000
		26 287 000	21 451 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 287 000	21 451 000
		26 287 000	21 451 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 787	234 787
	Nyanskaffningar	55 606	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	290 393	234 787
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-170 830	-154 122
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 708	-16 708
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-187 538	-170 830
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 855	63 957
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 000	3 000
		3 000	3 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Kundfordringar	427	427	
	Skattekonto	5 414	149	
	Klientmedel hos SBC	3 783 755	3 918 958	
		3 789 596	3 919 534	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden	30 666	30 666	
	Arbetsgivaravgifter	6 431	6 431	
		37 097	37 097	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 925 566	730 710	
	Reservering enligt stadgar	194 856	194 856	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	2 120 422	1 925 566	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,980 %	7 787 306	7 787 306	2021-07-30
	Handelsbanken 1,950 %	4 072 473	4 564 473	2021-07-30
	Handelsbanken 2,090 %	6 387 050	6 387 050	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut	18 246 829	18 738 829	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-492 000	-492 000	
		17 754 829	18 246 829	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 786 829 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 624 000	48 624 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	8 422	13 091
	Värme	30 722	39 606
	Ränta	19 467	20 266
	Avgifter och hyror	18 760	233 392
		77 371	306 355
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Fortsatt renovering garage		
	Asfaltering		

Styrelsens underskrifter

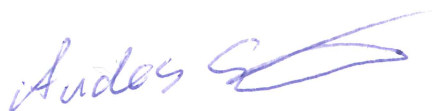
BODEN den 17 / 3 2020



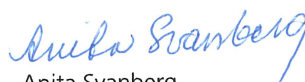
Christer Öhman
Ordförande



Jonas Berglund
Ledamot



Anders Edström
Ledamot



Anita Svanberg
Ledamot



Ingrid Lindmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillgärdan 1, org.nr 716415-9464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillgärdan 1 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 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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 Lillgärdan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den 15 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Taavo".

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 523 000	3 514 158	3 523 000
Hyror parkering	13 000	11 810	11 000
Elintäkter	25 000	25 123	25 000
Öresutjämning	0	72	0
Övriga intäkter	0	36 573	0
	3 561 000	3 587 736	3 559 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-86 000	-84 294	-3 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-21 032	-15 000
Snöröjning/sandning	120 000	-187 179	-170 000
Städning entreprenad	0	-550	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-10 000	-3 775	-15 000
Serviceavtal	0	-2 615	-40 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-10 528	-10 000
Brandskydd	0	-1 909	0
Fordon	0	-5 333	-15 000
	-8 000	-317 215	-272 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-6 131	-200 000
Brf Lägenheter	0	-18 663	0
Tvättstuga	0	-1 289	0
Lås	0	-7 187	0
VVS	0	-15 700	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 363	0
Ventilation	20 000	-25 430	0
Elinstallationer	10 000	-6 832	0
Tak	0	-22 050	0
	-170 000	-112 645	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-356 250	-600 000
Installationer	100 000	0	0
Ventilation	0	-32 811	-50 000
Tak	0	-329 513	0
Fasad	0	-250 000	-625 000
Mark/gård/utemiljö	700 000	0	-250 000
Garage/parkering	233 000	0	-250 000
	1 033 000	-968 574	-1 775 000
Taxebundna kostnader			
El	-97 000	-103 771	-89 000
Värme	-275 000	-257 872	-261 000
Vatten	-155 000	-193 219	-153 000
Sophämtning/renhållning	-113 000	-90 221	-93 000
	-640 000	-645 083	-596 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-97 000	-134 062	-89 000
Kabel-TV	150 000	-72 020	-44 000
Bredband	-47 000	-26 468	0
	6 000	-232 550	-133 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-108 345	-108 345	-81 000
	-108 345	-108 345	-81 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 369	-2 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-27 250	-33 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 654	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-439	0
Förvaltningsarvode	-59 000	-57 388	-57 000
Administration	-4 000	-2 205	-6 000
Korttidsinventarier	0	-6 000	0
Konsultarvode	41 600	-41 600	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 020	-6 000
	-59 400	-145 926	-106 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-92 000	-94 000	-85 000
Övriga arvoden	-2 000	0	-2 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-19 894	-25 000
	-115 000	-113 894	-112 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-324 000	-323 836	-324 000
Förbättringar	-9 000	-8 917	-9 000
Maskiner	30 000	-16 708	-17 000
	-303 000	-349 461	-350 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-364 745	-2 993 691	-3 625 000
RÖRELSERESULTAT	3 196 255	594 045	-66 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-370 000	-372 274	-400 000
	-370 000	-372 234	-400 000
RESULTAT	2 826 255	221 811	-466 000

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