

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brf Kantdiket i Stockholm

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 2015 och 2040.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-27 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

Jan Oxendal	Ordförande	
Robin Karl Bertil Högdén	Ledamot	2019, 2020
Mats Jahnfors	Ledamot	2019, 2020
Daniel Bengt Henrik Johansson	Ledamot	
Sten Edvard Becker	Ledamot	
Ulla Katrina Rutgersson	Ledamot	2019, 2020
Marit Ingrid Simonsen	Ledamot	
Nils Henrik Andersson	Suppleant	
Andreas Brosow	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Henrik Andersson, Sten Edvard Becker, Andreas Brosow, Daniel Bengt Henrik Johansson, Jan Oxendal och Marit Ingrid Simonsen.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Mattsson
Britt-Marie Witasp

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
Intern

Valberedning

Kenneth Eneberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Årsmöte, utträde HSB

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-29. Utträde HSB

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-08. Nya stadgar

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-07. Nya stadgar

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kantdikt 18 m.fl	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Nuvarande tomträttsavtal gäller tom 2023-09-30.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

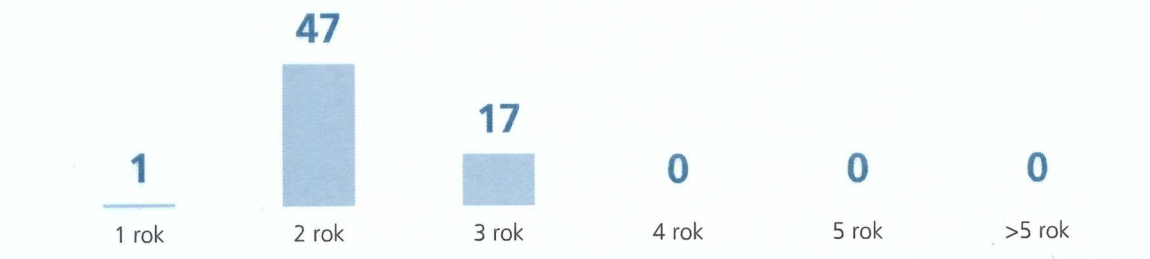
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 469 m², varav 3 345 m² utgör lägenhetsyta och 124 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 34 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikverksamhet	45 m ²	2020-12-15
Torbjörn Lovecor	24 m ²	Tills vidare
Musikverksamhet	57 m ²	2021-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rivning/borttagning skorsten	2019	Rivning/borttagning skorsten
Fastighetsdeklaration/ENERGI	2019	Fast/Energideklaration
Kontrollbesiktning balkonger	2019	Alcons utfört
Fasadrenovering	2019	Gavlar o framsida mot Nynäsvägen
Entré/utebelysning	2019	Armatyr och lampor/led.
Byte av trappbelysning	2019	Nya LED-lampor direkt ljus
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga utvärdering	2020	Framtid tvättstuga
Fjärrvärmeanläggning	2020	Byte av anläggning
OVK obligatorisk kontroll	2020	varje 6:e års kontroll
Trädgårdsunderhåll	2020	Anläggning/träd/buskar
P-platser	2020	9 platser / bygglov OK
Solceller	2020	Bygglov ej klart
Låsgenomgång	2020-2021	Enhetligt låssystem
Fasadrenovering	2024-25	Fasad baksida mot gårdar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Otis Hissar	Otis Hissar
Fastighetsskötsel	EnergiBevakning
Vinter och sommar underhåll	Jövans
Trappstädning	HemMiljö
SBC	Ekonomiförvaltning

Föreningens ekonomi

- Tre stycken lån har omsatts.
Två är nu bundna på 5år med 0,88%. 8 800 000:- (5 300 000 + 3 500 000) 25-09-2024.
Ett liggande lån som löper på till år 2022 med 1,37%. 8 000 000:- 22-06-2022.
Ett som löses 25 febr 2020 och binds om till 2 år med 1,05%. 4 246 000:- 25-02-2022.
Ett rörligt på 0,99%. 3 196 000:-
Totalt 24 242 000:-
- Under året har 15 parkeringsplatser och 33 lokaler/förråd uthyres till en inkomst på 310 000:-
- Fem stycken lägenheter har skiftat ägare under år 2019.
- I övrigt ser föreningens ekonomi mycket bra ut, plus att styrelsen godkänt att 3 000 000 kr överförs till SBAB för räntebärande del på 0,80 punkter, så snart utträdet från HSB och nya stadgar är på plats.
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	3 544 291	3 481 590
Finansiella intäkter	0	28 122
Minskning kortfristiga fordringar	360 657	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	98 796
	3 904 948	3 608 508

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 998 019	2 145 886
Finansiella kostnader	281 264	278 184
Ökning av kortfristiga fordringar	0	83 290
Minskning av kortfristiga skulder	17 426	0
	4 296 709	2 507 359

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

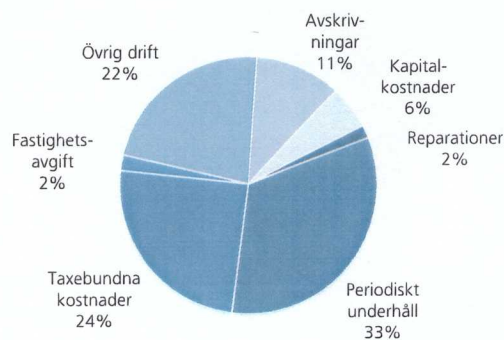
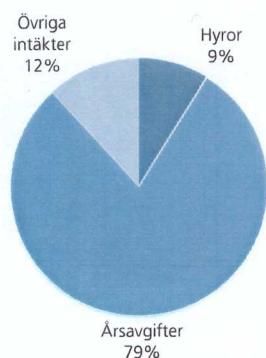
5 964 758 6 356 519

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-391 761 1 101 149

*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

- December 2018 begär styrelsen utträde ur HSB ekonomiska förvaltning pga. ett antal ekonomiska felaktiga hanteringar gentemot föreningen. Styrelsen skriver en inlägga och kräver att avtalet med HSB upphör att gälla med omedelbar verkan, HSB accepterade enligt överenskommelse. Ny ekonomiska förvaltare från januari 2019 är SBC.
- I samband med årsmötet 2019 inkommer en motion in om att föreningen ska träda ur HSB. Stämman röstar för ett utträde. En extra stämma hålls enligt stadgarna i augusti och även då röstar medlemmarna för ett utträde.
- För ett utträde ska kunna genomföras krävs nya stadgar. Under hösten 2019 tar styrelsen fram förslag på nya stadgar, som röstar igenom vid två extrastämmor, december 2019 och januari 2020. Januari 2020 skickar styrelsen in stadgarna till Bolagsverket för godkännande.
- Styrelsen fattar beslut om att ansöka om att få montera solceller på föreningens tak. Upphandling ger uppdraget till SveaSolar. Styrelsen ansöker om bidrag från Energimyndigheten och får 150 000 kr godkänt. Brf får avslag tre gånger från Stadsbyggnadskontoret, och ärendet ligger januari 2020 för överklagande hos byggnadsnämnden en andra gång.
- Styrelsen ansöker om bygglov och får godkänt att utöka antalet p-platser i föreningen med nio.
- Under våren bildas en arbetsgrupp bestående av medlemmar med uppdrag att ta fram förslag till styrelsen hur återplantering av träd, generell upprustning och iordningsställande av samtliga gårdar ska se ut.
- Årsmötet beslutar att ovannämnda arbetsgrupp ska ta fram förslag till styrelsen hur många och var p-platserna ska byggas.
- Fasaden mot Nynäsvägen och gavlarna renoveras samt ny armatur utanför portarna monteras med LED-lampor. Baksidorna är i gott skick och behöver inte åtgärdas förrän om 4–5 år.
- Bygglov/rivningstillstånd ansöks och godkänns för nedmontering av förenings skorsten, pga. eftersatt underhåll.
- Belysning i portuppgångarna är ersatta med lampor med LED-snabbtändning.
- Utebelysning trädgård 346 - 350a skiftats till LED. Resterande kvicksilverlampor i föreningen byts ut vart efter de går sönder.
- Fyra medlemmar ansöker om bygglov för balkonger och Alcons Entreprenad monterar.
- Fastighetsdeklaration/Energideklaration (vart 10 år) görs och godkänns.
- Stockholm Vatten ersätter gamla vattenmätare med nya.
- Föreningens underhållsplan uppdateras och är ett pågående arbete.
- Föreningens fjärrvärmecentral är i behov av renovering. Föreningen levererar fjärrvärme till Brf HSB Kantdiket 19. Förhandling med HSB pågår hur framtida samarbete ska se ut.
- Två städdagar genomförs, vår och höst.
- Fem lägenheter skiftar ägare under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Soliditet (%)	36	38	37	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 255	566	1 600	1 636
Nettoomsättning (tkr)	3 165	3 445	4 416	4 951

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 345 m² bostäder och 124 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	3 078 696	0	0	3 078 696
Upplåtelseavgifter	1 501 276	0	0	1 501 276
Fond för yttre underhåll	9 539 369	500 000	0	9 039 369
S:a bundet eget kapital	14 119 341	500 000	0	13 619 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 222 883	-500 000	566 431	1 156 451
Årets resultat	-1 255 369	-1 255 369	-566 431	566 431
S:a ansamlad förlust	-32 486	-1 755 369	0	1 722 883
S:a eget kapital	14 086 855	-1 255 369	0	15 342 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 255 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 722 883
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-32 486

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-32 486

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 164 992	3 481 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	379 299	0
Summa rörelseintäkter		3 544 291	3 481 590

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 654 168	-1 922 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 858	-126 974
Personalkostnader	Not 6	-121 993	-96 804
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-520 376	-519 211
Summa rörelsekostnader		-4 518 396	-2 665 097

RÖRELSERESULTAT

-974 105 **816 493**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	286	28 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	-281 550	-278 184
Summa finansiella poster	-281 264	-250 062

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 255 369 **566 431**

ÅRETS RESULTAT

-1 255 369 **566 431**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	33 041 540	33 561 916
Summa materiella anläggningstillgångar		33 041 540	33 561 916
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 042 040	33 562 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72	233 777
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 942 068	34 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	111 103
Summa kortfristiga fordringar		5 942 140	379 349
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	5 000 000
		0	5 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		41 310	1 356 519
Summa kassa och bank		41 310	1 356 519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 983 450	6 735 868
SUMMA TILLGÅNGAR		39 025 490	40 298 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 579 972	4 579 972
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 539 369	9 039 369
Summa bundet eget kapital		14 119 341	13 619 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 222 883	1 156 451
Årets resultat		-1 255 369	566 431
Summa fritt eget kapital		-32 486	1 722 883
SUMMA EGET KAPITAL		14 086 855	15 342 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 800 000	24 242 000
Summa långfristiga skulder		16 800 000	24 242 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 442 000	0
Leverantörsskulder		198 763	234 407
Skatteskulder		4 420	11 207
Övriga skulder		221 924	221 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	271 528	246 522
Summa kortfristiga skulder		8 138 635	714 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 025 490	40 298 284

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 816 982	3 090 888
Hyror	0	314 826
Hyror lokaler	99 816	0
Hyror parkering	89 500	0
Hyror förråd	123 014	0
Bruttoomsättning	0	83 590
Avgifts- och hyresbortfall	0	-5 666
Hyresförluster	35 650	-2 048
Öresutjämning	30	0
	3 164 992	3 481 590

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	306 827	0
Övriga intäkter	72 472	0
	379 299	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 722	170 576
	Fastighetsskötsel beställning	14 503	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	82 343	0
	Snöröjning/sandning	48 750	0
	Städning entreprenad	27 177	0
	Övriga driftskostnader	0	18 703
	Hissbesiktning	8 796	0
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Gård	294	0
	Serviceavtal	50 296	0
	Förbrukningsmateriel	4 383	0
	Förvaltningsarvoden	0	131 849
	Fordon	839	0
		318 727	321 128
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	52 365
	Tvättstuga	4 168	34 692
	Entré/trapphus	25 830	0
	Lås	11 404	1 340
	VVS	11 695	0
	Värmeanläggning/undercentral	13 852	11 586
	Ventilation	0	9 598
	Elinstallationer	6 237	0
	Hiss	0	32 009
	Mark/gård/utemiljö	0	76 050
	Garage/parkering	0	2 760
	Skador/klotter/skadegörelse	6 189	9 076
	Vattenskada	0	21 871
		79 375	251 347
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	238 875	0
	Värmeanläggning	0	5 025
	Elinstallationer	20 620	0
	Tak	53 125	0
	Fasad	797 600	0
	Balkonger/altaner	463 113	0
		1 573 333	5 025
	Taxebundna kostnader		
	El	114 036	127 204
	Värme	895 708	729 419
	Vatten	133 778	113 215
	Sophämtning/renhållning	33 379	33 630
		1 176 901	1 003 468
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 493	44 914
	Tomträttsavgäld	298 050	183 200
	Kabel-TV	18 479	18 103
		411 022	246 817
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 810	94 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 654 168	1 922 707

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 541	0
	Juridiska åtgärder	44 203	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	0
	Förbrukningsinventarier	0	36 538
	Revisionsarvode extern revisor	1 900	10 400
	Styrelseomkostnader	0	0
	Fritids- och trivselkostnader	482	0
	Förvaltningsarvode	88 392	0
	Förvaltningsarvoden övriga	9 775	0
	Administration	49 630	52 626
	Konsultarvode	4 784	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	15 150	27 410
		221 858	126 974

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 000	73 000
	Sociala kostnader	25 993	23 604
	Övriga personalkostnader	0	200
		121 993	96 804

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	474 352	473 187
	Förbättringar	46 024	46 024
		520 376	519 211

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 168 503	42 168 503
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 168 503	42 168 503
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 606 587	-8 088 777
	Årets avskrivningar enligt plan	-520 376	-519 211
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 126 963	-8 606 587
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 041 540	33 561 916
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 506 000	32 483 000
	Taxeringsvärde mark	27 298 000	20 208 000
		63 804 000	52 691 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	52 000 000
	Lokaler	804 000	691 000
		63 804 000	52 691 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
		0	500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 620	365
	Klientmedel hos SBC	5 923 448	0
	Fordringar	0	34 104
		5 942 068	34 469
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna intäkter	0	111 103
		0	111 103

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Bunden placering 3 månader	0	1 000 000
HSB Stockholm		
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
	0	5 000 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	9 039 369	8 099 373
Reservering enligt stadgar	500 000	1 000 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-60 004
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	9 539 369	9 039 369

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,370 %	8 000 000	8 000 000	2022-06-22
Swedbank	0,860 %	3 196 000	3 196 000	Rörligt lån
Swedbank	0,880 %	5 300 000	5 300 000	2024-09-25
Swedbank	1,120 %	4 246 000	4 246 000	2020-02-25
Swedbank	0,880 %	3 500 000	3 500 000	2024-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		24 242 000	24 242 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 442 000	0	
		16 800 000	24 242 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 242 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 918 000	38 918 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Sociala avgifter	0	1
Ränta	40 543	0
Avgifter och hyror	230 985	32 443
Övriga upplupna kostnader	0	214 079
	271 528	246 523

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

2020 kommer följande att genomföras:

- P-platser, 9 st. Bygglov OK
- Solceller. Bygglov ej klart
- Trädgårdsunderhåll med träd & buskar
- Byte av fjärrvärmeanläggning
- OVK, varje 6 år kontroll
- Tvättstuga, utvärdering
- Låsgenombgång (2020-2021)

Styrelsens underskrifter

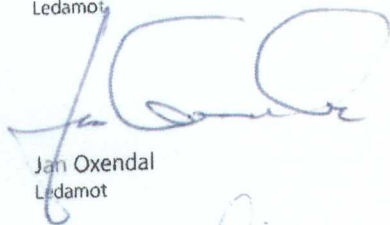
STOCKHOLM den 3/4 2020

Sten Edvard Becker
Ledamot

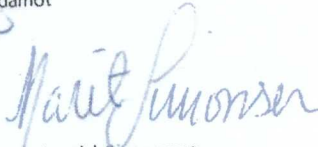

Robin Karl Bertil Högdén
Ledamot


Mats Jahnfors
Ledamot


Daniel Bengt Henrik Johansson
Ledamot


Jan Oxendal
Ledamot

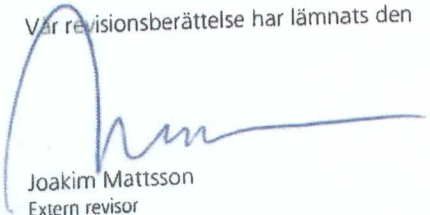

Ulla Katrina Rutgersson
Ledamot


Marit Ingrid Simonsen
Ledamot


HENRIK ANDERSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5/4 2020


Joakim Mattsson
Extern revisor


Britt-Marie Witasp
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kantdiket i Stockholm, org.nr. 716418-6830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantdiket i Stockholm 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kantdiktet i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/4 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Britt-Marie Witasp
Förtroendevald revisor