



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 Brunnbäck II

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 2046.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1989-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Hampus Granath	Ledamot
Sofie Lindqvist	Ledamot
Hans-Jörgen Möller	Ledamot
Daniel Olof Rasmusson	Ledamot

Andreas Lindberg	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Mathias Ljung
Daniel Rasmusson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-21. Extra stämma med anledning av gruppanslutning bredband och vindsbyggnation. Förslag på vindsbyggnation presenterades. Stämman önskade ytterligare underlag innan man kan bifalla förslaget.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stampen 10:6	1991	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

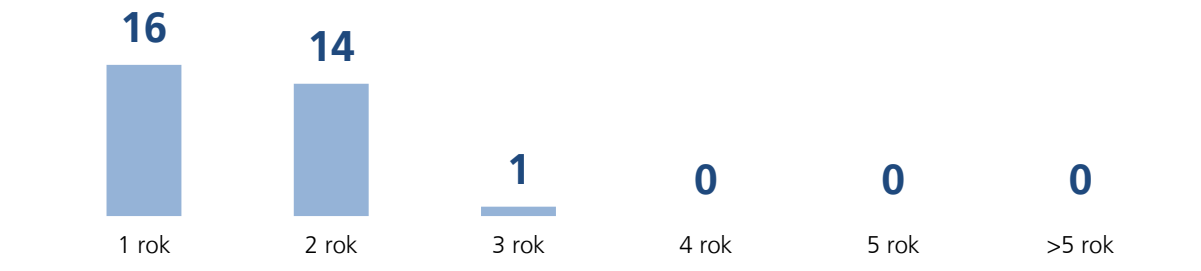
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 453 m², varav 1 453 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Anslutning fiber	2019	
Renovering miljörum (fasad)	2019	
Montering av snörasskydd inkl snösmältningsanläggning	2018	
OVK	2017	
Underhållsplan	2017	
Spolat avlopp	2015	
Bytt ut hissar	2014	
Dränerat innergård	2014 - 2015	
Relining av avloppsrör under fastighetens bottenplatta	2012	
Målning av hissar i båda trappuppgångarna	2011	
Beskärning av träd på gården	2010	
Grundbevarande behandling pålar	2010	
Målning av hissar i båda trappuppgångarna	2010	
Samtliga lås till entréer och gemensamma utrymmen utbytta	2010	
Energideklaration	2008	
OVK	2008	
Elstambyte	1993	
Rörstambyte	1993	
Nya balkonger	1993	
Omläggning av tak	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grundförstärkning (pålning)	2020	
Byte av termostater och injustering av radiator-system	2020	
Ny större cykelparkering på innergård	2020	
Fasad innergård	2020	Beroende på grundförstärkning
Underhåll av entréport och trapphus	2020	Beroende på grundförstärkning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El-avtal	Göteborgs Energi
Fiberanslutning	ip only
Gruppavtal för Internetleverantör	Bahnhof

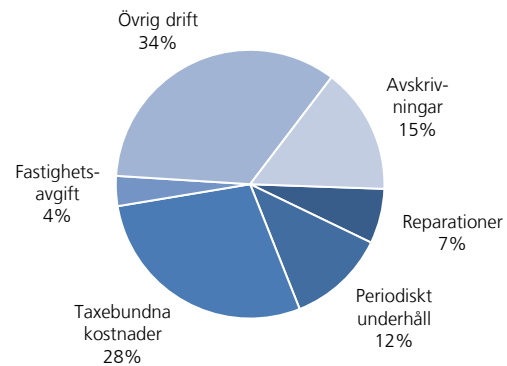
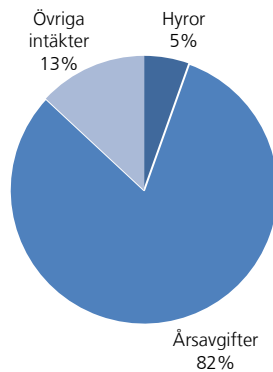
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 475 555	5 501 157
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	993 575	863 731
Finansiella intäkter	20	4
Minskning kortfristiga fordringar	58	696
Ökning av kortfristiga skulder	107 284	24 502
	1 100 937	888 932
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	990 226	900 382
Finansiella kostnader	4 656	7 152
Minskning av långfristiga skulder	684 250	7 000
	1 679 132	914 534
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 897 360	5 475 555
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-578 195	-25 602

*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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Föreningen har tätat och justerat alla fönster i fastigheten.
- Föreningen har målat om fasad på sophuset.
- Föreningen har under året gjort sättningsmätningar och planerar för att påla om (grundförstärka).
- Styrelsen har jobbat aktivt för att få ner uppvärmningskostnaderna.
- Föreningen har löst ett lån och har därmed inga skulder till kreditinstitut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	572	570	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 424	1 424	1 424	1 074
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	484	489	515
Elkostnad/m ² totalyta	17	12	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	129	141	133	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	38	38	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	5	5	4
Soliditet (%)	98	95	95	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-179	-221	-224	-58
Nettoomsättning (tkr)	864	864	860	882

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 453 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	6 592 260	0	0	6 592 260
Upplåtelseavgifter	10 199 675	0	0	10 199 675
Ack kostnad för nyupplåtelse	-274 195	0	0	-274 195
Fond för yttre underhåll	285 825	123 600	-136 875	299 100
S:a bundet eget kapital	16 803 565	123 600	-136 875	16 816 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-189 080	-123 600	-84 520	19 040
Årets resultat	-178 883	-178 883	221 395	-221 395
S:a ansamlad förlust	-367 963	-302 483	136 875	-202 355
S:a eget kapital	16 435 602	-178 883	0	16 614 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-178 883
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-65 480
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 600
summa balanserat resultat	-367 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	137 902
att i ny räkning överförs	-230 061

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	863 748	863 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 827	0
Summa rörelseintäkter		993 575	863 731
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-692 763	-677 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 964	-127 393
Personalkostnader	Not 6	-93 499	-95 282
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 596	-177 596
Summa rörelsekostnader		-1 167 821	-1 077 978
RÖRELSERESULTAT		-174 247	-214 247
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 656	-7 152
Summa finansiella poster		-4 636	-7 148
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-178 883	-221 395
ÅRETS RESULTAT		-178 883	-221 395

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 794 511	11 972 107
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 794 511	11 972 107
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 794 511	11 972 107
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 387 076	4 965 329
Summa kortfristiga fordringar		4 387 077	4 965 329
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		530 322	530 322
Summa kassa och bank		530 322	530 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 917 399	5 495 651
SUMMA TILLGÅNGAR		16 711 910	17 467 758

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 517 740	16 517 740
Fond för yttre underhåll	Not 11	285 825	299 100
Summa bundet eget kapital		16 803 565	16 816 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-189 080	19 040
Årets resultat		-178 883	-221 395
Summa fritt eget kapital		-367 963	-202 355
SUMMA EGET KAPITAL		16 435 602	16 614 485
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	677 250
Summa långfristiga skulder		0	677 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 000
Leverantörsskulder		177 273	76 959
Övriga skulder		2 010	2 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	97 024	89 746
Summa kortfristiga skulder		276 307	176 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 711 910	17 467 758

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	83 år	83 år
Fastighetsförbättring grund	50 år	50 år
Stambyte	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	809 586	809 586
Hyror bostäder	54 101	54 101
Öresutjämnning	61	44
	863 748	863 731

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	116 254	0
Återbäring försäkringsbolag	11 553	0
Övriga intäkter	2 020	0
	129 827	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	3 683	0
	Myndighetstillsyn	9 375	0
	Serviceavtal	12 942	4 700
	Förbrukningsmateriel	3 083	3 124
		29 083	7 824
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 264	0
	Tvättstuga	0	2 716
	Lås	3 279	280
	VVS	0	1 571
	Värmeanläggning/undercentral	20 000	0
	Elinstallationer	0	2 525
	Hiss	3 225	2 050
	Skador/klotter/skadegörelse	4 799	2 603
	Vattenskada	45 113	81 863
		77 680	93 608
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	24 650	0
	Elinstallationer	13 505	0
	Bredband	58 125	0
	Tak	0	136 875
	Fönster	41 622	0
		137 902	136 875
	Taxebundna kostnader		
	El	24 871	17 171
	Värme	187 344	204 160
	Vatten	52 448	55 376
	Sophämtning/renhållning	66 245	50 864
		330 908	327 571
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 798	27 641
	Kabel-TV	43 704	42 741
		74 502	70 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 687	41 447
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	692 763	677 707
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	919
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 710
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 250
	Föreningskostnader	2 143	1 403
	Förvaltningsarvode	60 040	58 200
	Administration	3 820	6 813
	Konsultarvode	112 454	17 373
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		203 964	127 393

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Löner	60 000	60 000
	Sociala kostnader	13 499	15 282
		93 499	95 282
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	142 097	142 097
	Förbättringar	35 498	35 498
		177 596	177 596
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 470 828	16 470 828
	Utgående anskaffningsvärde	16 470 828	16 470 828
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 498 721	-4 321 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 596	-177 596
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 676 317	-4 498 721
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 794 511	11 972 107
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 190 090	3 190 090
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	17 000 000
		41 200 000	34 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	34 200 000
		41 200 000	34 200 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		224 991	224 991
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		224 991	224 991
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-224 991	-224 991
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-224 991	-224 991
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		4 810	3 628
	Skattefordran		15 228	16 468
	Klientmedel hos SBC		4 367 038	4 945 233
			4 387 076	4 965 329

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		299 100	248 500
	Reservering enligt stadgar		123 600	102 600
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-136 875	-52 000
	Vid årets slut		285 825	299 100

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	0,000 %	0	684 250	2019-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		0	684 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 000	
			0	677 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	0	9 825 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	0	1 163
	Avgifter och hyror	70 740	62 299
		97 024	89 746

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer föreningen att byta termostater i samtliga lägenheter.

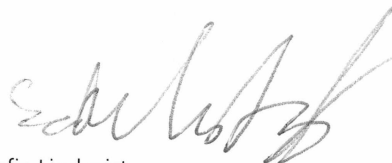
Under 2020 planeras även att grundförstärka fastigheten genom pålning. Därefter är målsättningen att snygga till fasad på innergård, trapphus och entréport samt utöka antalet cykelplatser under tak på innergård.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18 / 3 2020




Hampus Granath
Ledamot



Sofie Lindqvist
Ledamot



Hans-Jörgen Möller
Ledamot



Daniel Olof Rasmussen
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brunnbäck II, org. nr 716444-6929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunnbäck II 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppvisar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Brunnbäck II för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fortlopande 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 5/5 2020

KPMG AB


Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

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