



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 Danska vägen i Lunden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rosengårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 52 procent. Samfälligheten förvaltar marken och gårdsytan mellan fastigheterna Lunden 35:1 (Brf Danska vägen i Lunden), 35:4 och 35:5.

Styrelsen

Mikael Callenberg	Ledamot
Jonny Engelbrektsson	Ledamot
Mikael Jakobsson	Ledamot
Kenneth Lexell	Ledamot
Johan Ramström	Ledamot
Nicolas Sjösvärd	Ledamot
Jeanette Strandelin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Hans Börsvik
Lena Kedner
Mikael Svanberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

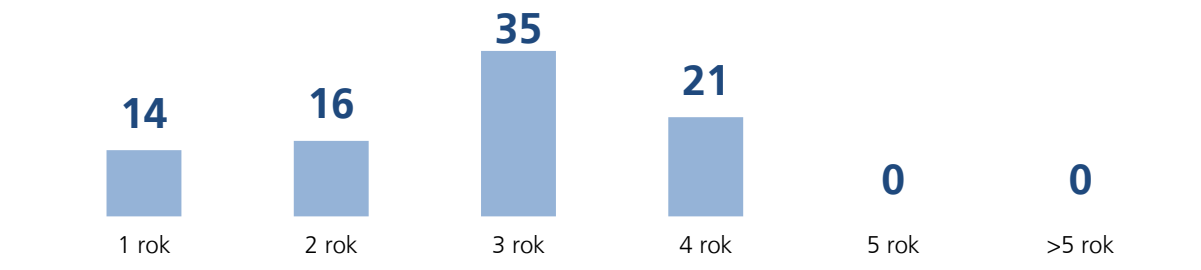
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m², varav 6 373 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Femårsbesiktning	2013 - 2018	I november 2018 genomfördes Femårsbesiktning tillsammans med JM. De anmärkningar som noterades rättas under våren 2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Sigillet Fastighets AB	Garageplatser
MJ Städteknik	Städavtal
Energiförbättringar	Drift- och underhåll av teknisk drift av värmepannorn
Energitjänst (Göteborg energi)	Värmecentralen
Jämtkraft AB	El

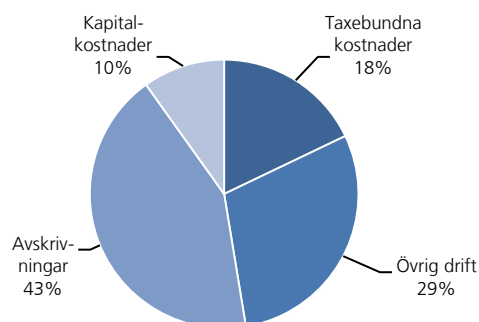
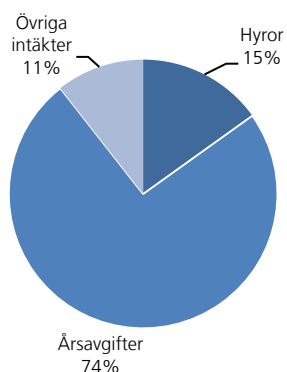
Föreningens ekonomi

- Styrelsen föreslår avgiftsfri månad 2020, för beslut på årsmötet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 869 977	3 211 783
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 142 477	4 315 629
Finansiella intäkter	2 158	4 149
Minskning kortfristiga fordringar	401 898	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	84 103
	4 546 533	4 403 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 470 919	2 255 059
Finansiella kostnader	507 895	674 348
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	677 304
Ökning av kortfristiga fordringar	0	462 724
Minskning av långfristiga skulder	676 252	676 252
Minskning av kortfristiga skulder	52 213	0
	3 707 279	4 745 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 709 231	2 869 977
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	839 254	-341 806

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 5-årsbesiktningen. Vi räknade med att alla punkter skulle vara åtgärdade under 2019, men det kvarstår ännu en del punkter att åtgärdas.
- Vi hade en avgiftsfri månad under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 141

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	483	526	526	526
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 805	5 911	6 017	6 129
Elkostnad/m ² totalyta	64	39	42	29
Värmekostnad/m ² totalyta	34	40	35	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	47	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	106	112	126
Soliditet (%)	87	87	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 037	-785	-966	-498
Nettoomsättning (tkr)	4 122	4 285	4 394	4 483

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 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	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	937 162	191 190	-29 940	775 912
S:a bundet eget kapital	250 907 162	191 190	-29 940	250 745 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 241 561	-191 190	-755 389	-3 294 982
Årets resultat	-1 036 971	-1 036 971	785 329	-785 329
S:a ansamlad förlust	-5 278 532	-1 228 161	29 940	-4 080 311
S:a eget kapital	245 628 630	-1 036 971	0	246 665 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 036 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 050 371
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
summa balanserat resultat	-5 278 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 278 532
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 122 016	4 284 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 461	30 710
Summa rörelseintäkter		4 142 477	4 315 629

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 961 780	-1 680 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-396 122	-452 787
Personalkostnader	Not 6	-113 017	-121 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 202 792	-2 175 700
Summa rörelsekostnader		-4 673 711	-4 430 759

RÖRELSERESULTAT

-531 234 **-115 130**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 158	4 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	-507 895	-674 348
Summa finansiella poster	-505 737	-670 199

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 036 971 **-785 329**

ÅRETS RESULTAT

-1 036 971 **-785 329**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	279 553 862	281 756 654
Summa materiella anläggningstillgångar	279 553 862	281 756 654
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	279 553 862	281 756 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 033	82 709
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 171 940	1 092 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	56 822	380 343
Summa kortfristiga fordringar	1 229 795	1 555 330
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 541 294	1 778 403
Summa kassa och bank	2 541 294	1 778 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 771 088	3 333 733
SUMMA TILLGÅNGAR	283 324 950	285 090 386

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	937 162	775 912
Summa bundet eget kapital		250 907 162	250 745 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 241 561	-3 294 982
Årets resultat		-1 036 971	-785 329
Summa fritt eget kapital		-5 278 532	-4 080 311
SUMMA EGET KAPITAL		245 628 630	246 665 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 506 555	24 276 807
Summa långfristiga skulder		24 506 555	24 276 807
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 488 752	13 394 752
Leverantörsskulder		255 337	275 401
Övriga skulder		52 814	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	392 862	477 826
Summa kortfristiga skulder		13 189 765	14 147 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 324 950	285 090 386

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Energiåtgärder	25 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 078 699	3 354 813
Hyror parkering	0	1 800
Hyror garage	601 740	569 600
Hyror förråd	24 000	22 200
Bredbandsintäkter	222 912	222 912
Varmvattenintäkter	112 750	113 259
Elintäkter	81 817	240
Öresutjämning	99	96
	4 122 016	4 284 919

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	3 063
Återbäring försäkringsbolag	2 619	3 812
Övriga intäkter	17 842	23 835
	20 461	30 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 052	2 012
	Städning entreprenad	112 500	87 000
	Mattvätt/Hyrmattor	430	0
	Myndighetstillsyn	1 166	1 036
	Garage	704 659	574 712
	Serviceavtal	63 259	41 508
	Förbrukningsmateriel	8 096	16 249
		892 162	722 517
	Reparationer		
	Entré/trapphus	21 000	0
	Lås	3 494	769
	Värmeanläggning/undercentral	1 438	7 063
	Elinstallationer	1 113	13 800
	Hiss	0	26 276
		27 045	47 908
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	29 940
		0	29 940
	Taxebundna kostnader		
	El	408 874	249 437
	Värme	213 534	257 342
	Vatten	122 819	129 807
	Sophämtning/renhållning	173 893	150 080
	Grovsopor	2 629	2 967
		921 749	789 633
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 425	26 709
	Samfällighetsavgift	88 400	63 731
		120 825	90 440
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 961 780	1 680 438

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 863	7 046
	Medlemsinformation	2 475	1 935
	Tele- och datakommunikation	228 442	224 504
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	19 000
	Föreningskostnader	15 356	36 316
	Styrelseomkostnader	1 200	8 300
	Fritids- och trivselkostnader	4 010	1 589
	Studieverksamhet	5 000	5 000
	Förvaltningsarvode	101 967	106 586
	Administration	5 728	7 136
	Korttidsinventarier	4 006	30 000
	Konsultarvode	2 125	5 375
		396 122	452 787

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	86 000	92 706
	Sociala kostnader	27 017	29 128
		113 017	121 834
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
	Förbättringar	27 092	0
		2 202 792	2 175 700
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 547 304	290 870 000
	Nyanskaffningar	0	677 304
	Utgående anskaffningsvärde	291 547 304	291 547 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 790 650	-7 614 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 202 792	-2 175 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 993 442	-9 790 650
	Planenligt restvärde vid årets slut	279 553 862	281 756 654
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark	85 000 000	52 000 000
		216 000 000	165 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	216 000 000	165 000 000
		216 000 000	165 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 003	2
	Klientmedel hos SBC	1 167 937	1 091 574
	Fordringar	1 000	0
	Fordringar kreditfakturer	0	702
		1 171 940	1 092 278

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bidrag från Länsstyrelsen, Solceller	0	323 392
	Telia	56 822	56 951
		56 822	380 343

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	775 912	716 736
	Reservering enligt stadgar	191 190	191 190
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 940	-132 014
	Vid årets slut	937 162	775 912

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB 1,030 %	12 440 500	12 718 500	2024-03-28
	SEB 1,260 %	12 082 500	12 352 500	2020-04-28
	Handelsbanken 1,380 %	12 472 307	12 600 559	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut	36 995 307	37 671 559	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 488 752	-13 394 752	
		24 506 555	24 276 807	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 614 047 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	92 706
	Sociala avgifter	0	29 128
	Ränta	1 557	2 737
	Avgifter och hyror	391 305	353 255
		392 862	477 826

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 614 047 kr.

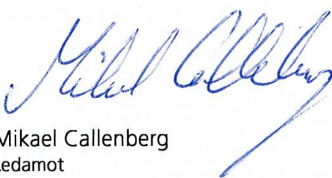
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

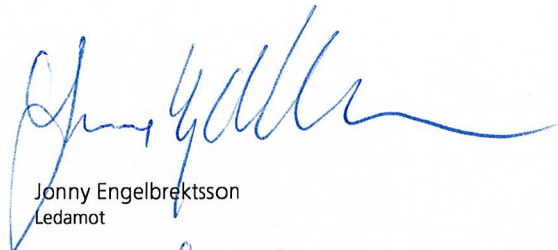
- Vi har inga väsentliga händelser eller större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

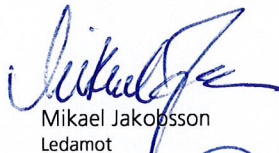
GÖTEBORG den 23 / 3 2020



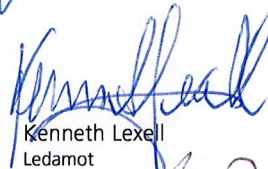
Mikael Callenberg
Ledamot



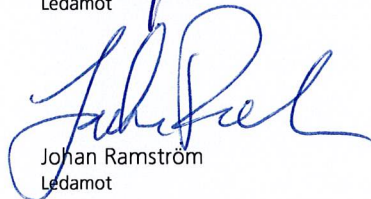
Jonny Engelbrektsson
Ledamot



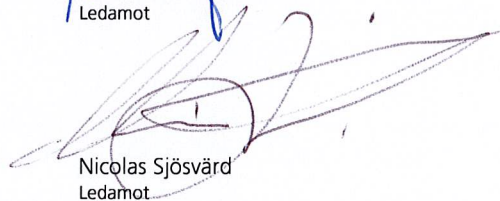
Mikael Jakobsson
Ledamot



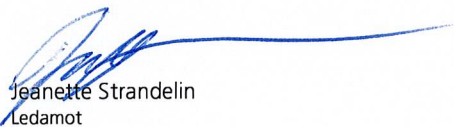
Kenneth Lexell
Ledamot



Johan Ramström
Ledamot

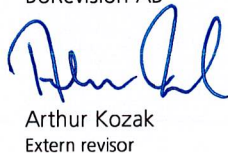


Nicolas Sjösvärd
Ledamot



Jeanette Strandelin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2020
BoRevision AB



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danska vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danska vägen i Lunden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

TK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Danska vägen i Lunden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 28 / 3 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB

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