



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 Kristinehöjdsgatan 7

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 2012 och 2041.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 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

Per Anders Wikström	Ordförande
Stig Ingvar Norfeldt	Ledamot
Marie Helena Märtha Siöstedt	Ledamot
Siv Eva Maud Ytterberg	Ledamot

Lova Josefin Borna	Suppleant
Karin Maria Alexandra Gibbons	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stig Ingvar Norfeldt.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO
----------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 85:4	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

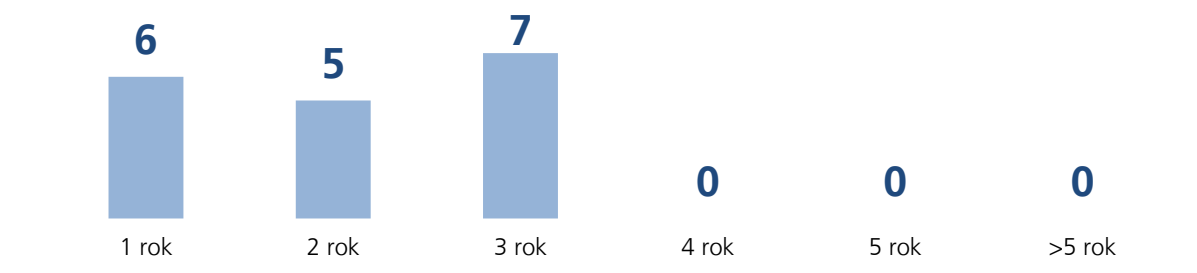
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 105 m², varav 1 105 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny porttelefon	2019	Utförd av Lundbergs Säkerhet AB
Ny entre och trapphusbelysning	2019	Utförd av Miljöbelysning AB
Nytt torkskåp	2018	Utförd av Maximal Hushållsservice
Relining av resterande rör	2017	
Byte av takfläktar	2017	Utfört av Energi och Miljöteknik
Asfaltering av innergården	2017	Utfört av EDB
OVK	2016	Utfört 2016-12-05 av Energi och Miljöteknik
Renovering av avloppsrör i kryppgrund	2016	Utbyte av befintliga rör
Modernisering hiss	2015	Byte av hissmaskin och ny inredning i hisskorg
Åtgärd vattenavrinning på innergård	2015 - 2016	Nedgrävning av avrinningsrör i mark och nya brunnar
Radonkontroll av 5 st. lägenheter	2014	
Byte av termostatventiler	2014	
Montering snörasskydd	2013	
Renovering terrass	2005	
ROT-ombyggnad	1986	Takterrass lades om Huset är ROT-ombyggt 1986 då bland annat utbyte av stammar, badrums- respektive köksrenovering utfördes. Även fönster samt elinstallation inom lägenheterna byttes ut vid denna renovering samt ny fasad mot gård och tilläggsisolering av denna.
Planerat underhåll	År	
Målning av balkongsmide	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

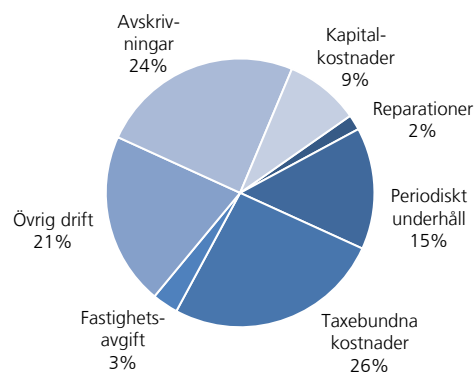
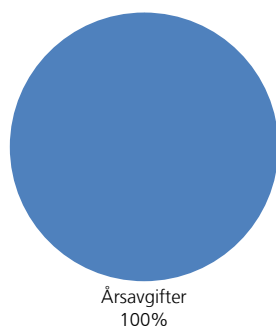
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	Bostadsrätterna Sverige (f d SBC)
Lägenhetsförteckning	Bostadsrätterna Sverige
Teknisk förvaltning	Wira fastighetsservice
Hissunderhåll	Otis
Underhållsspolning	Spolarna

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	471 755	270 907
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	840 840	932 790
Finansiella intäkter	0	4
Ökning av kortfristiga skulder	21 701	5 981
	862 541	938 775
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	517 034	573 755
Finansiella kostnader	69 839	79 064
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	54 262
Ökning av kortfristiga fordringar	396	846
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
	617 269	737 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	717 027	471 755
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	245 272	200 848

*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

- Ny porttelefon installerad
- Ny entre- och trapphusbelysning.
- Byte av läckande vattenrör i lägenhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	761	761	750
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 145	6 172	6 200	6 227
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	108	97	94	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	30	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	72	83	96
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	100	-338	-113
Nettoomsättning (tkr)	841	841	841	828

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 105 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	12 930 646	0	0	12 930 646
Upplåtelseavgifter	1 236 680	0	0	1 236 680
Ack kostnad för nyupplåtelse	-104 406	0	0	-104 406
Fond för yttre underhåll	237 566	134 308	-31 050	134 308
S:a bundet eget kapital	14 300 487	134 308	-31 050	14 197 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-746 072	-134 308	130 769	-742 532
Årets resultat	63 762	63 762	-99 719	99 719
S:a ansamlad förlust	-682 309	-70 546	31 050	-642 814
S:a eget kapital	13 618 177	63 762	0	13 554 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	63 762
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-611 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 308
summa balanserat resultat	-682 309

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	113 918
att i ny räkning överförs	-568 391

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	840 840	840 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	91 950
Summa rörelseintäkter		840 840	932 790
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-452 327	-509 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 708	-63 345
Personalkostnader	Not 6	0	-999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 204	-180 256
Summa rörelsekostnader		-707 239	-754 011
RÖRELSERESULTAT		133 601	178 779
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 839	-79 064
Summa finansiella poster		-69 839	-79 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		63 762	99 719
ÅRETS RESULTAT		63 762	99 719

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 744 641	19 923 993
Inventarier	Not 9	42 505	53 358
Summa materiella anläggningstillgångar		19 787 147	19 977 351
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 787 147	19 977 351
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	780 945	535 277
Summa kortfristiga fordringar		780 945	535 277
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		780 945	535 277
SUMMA TILLGÅNGAR		20 568 091	20 512 628

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 062 921	14 062 921
Fond för yttre underhåll	Not 11	237 566	134 308
Summa bundet eget kapital		14 300 487	14 197 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-746 072	-742 532
Årets resultat		63 762	99 719
Summa fritt eget kapital		-682 309	-642 814
SUMMA EGET KAPITAL		13 618 177	13 554 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 760 500	6 790 500
Summa långfristiga skulder		6 760 500	6 790 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 000	30 000
Leverantörsskulder		43 211	30 822
Skatteskulder		48 852	47 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	67 351	59 155
Summa kortfristiga skulder		189 414	167 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 568 091	20 512 628

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	73 år	73 år
Fastighetsförbättringar	167 år	167 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	840 805	840 805
Öresutjämning	35	35
	840 840	840 840

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	91 950
	0	91 950

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 790	51 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	716	0
	Snöröjning/sandning	1 003	0
	Städning enligt beställning	2 119	10 598
	Mattvätt/Hyrmattor	4 365	4 026
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Gård	516	0
	Serviceavtal	2 002	1 992
	Förbrukningsmateriel	2 253	1 379
	Teleport/hissanläggning	2 748	2 650
		60 350	73 816
	Reparationer		
	Tvättstuga	49	0
	Lås	0	470
	VVS	9 011	0
	Hiss	5 320	0
	Huskropp utvändigt	0	6 160
	Vattenskada	0	151 217
		14 380	157 847
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	31 050
	Elinstallationer	24 168	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	89 750	0
		113 918	31 050
	Taxebundna kostnader		
	El	19 541	20 630
	Värme	119 486	107 259
	Vatten	35 133	34 598
	Sophämtning/renhållning	28 335	26 029
		202 495	188 516
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 190	17 288
	Kabel-TV	17 208	16 828
		36 398	34 116
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 786	24 066
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	452 327	509 411
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	1 838
	Tele- och datakommunikation	2 019	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 325	14 869
	Föreningskostnader	621	707
	Styrelseomkostnader	2 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	120	180
	Förvaltningsarvode	37 848	36 688
	Administration	790	1 366
	Korttidsinventarier	3 989	0
	Konsultarvode	0	3 488
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		64 708	63 345

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	999
		0	999
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	177 653	177 653
	Förbättringar	1 699	1 699
	Inventarier	10 852	904
		190 204	180 256
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 353 353	21 353 353
	Utgående anskaffningsvärde	21 353 353	21 353 353
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 429 360	-1 250 008
	Årets avskrivningar enligt plan	-179 352	-179 352
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 608 712	-1 429 360
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 744 641	19 923 993
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 075 023	8 075 023
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	17 800 000
		37 000 000	30 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	30 600 000
		37 000 000	30 600 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	54 262	0	
	Nyanskaffningar	0	54 262	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	54 262	54 262	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-904	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 853	-904	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 757	-904	
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 505	53 358	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	63 918	63 522	
	Klientmedel hos SBC	717 027	471 755	
		780 945	535 277	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	134 308	333 929	
	Reservering enligt stadgar	134 308	134 308	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-31 050	-333 929	
	Vid årets slut	237 566	134 308	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 1,280 %	1 677 500	1 707 500	2020-04-30
	Handelsbanken 0,950 %	434 000	434 000	2020-03-09
	Handelsbanken 0,900 %	2 679 000	2 679 000	2020-06-30
	Handelsbanken 1,040 %	1 500 000	1 500 000	2022-09-01
	Handelsbanken 0,950 %	500 000	500 000	2020-02-27
	Summa skulder till kreditinstitut	6 790 500	6 820 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-30 000	-30 000	
		6 760 500	6 790 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 640 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 337 000	11 337 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 555	5 468
	Avgifter och hyror	61 796	53 687
		67 351	59 155

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 26 / 3 2020



Per Anders Wikström
Ordförande



Stig Ingvar Norfeldt
Ledamot



Marie Helena Märtha Siöstedt
Ledamot



Siv Eva Maud Ytterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 - 2020



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kristinehöjdsgatan 7
Org.nr. 769610-2537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristinehöjdsgatan 7 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. 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristinehöjdsgratan 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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, medelförvaltningen 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 28/4 - 2020



Chris Carlsson

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