19/20

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Strömmensberg nr 4

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 byggentreprenader 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 Strömmensberg nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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 2014 och 2025.
- 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
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-29 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

Lars Holmer	Ordförande
Johan Tobias Algotsson	Ledamot
Linda Maria Högbacka	Ledamot
Rose-Marie Kristina Slottkärr	Ledamot
Eric Marcus Stoor	Ledamot
Sven-Åke Axén	Suppleant
Eva-Lena Cecilia Lindgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Emilsson	Ordinarie Extern	BoRevision

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 36:9	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

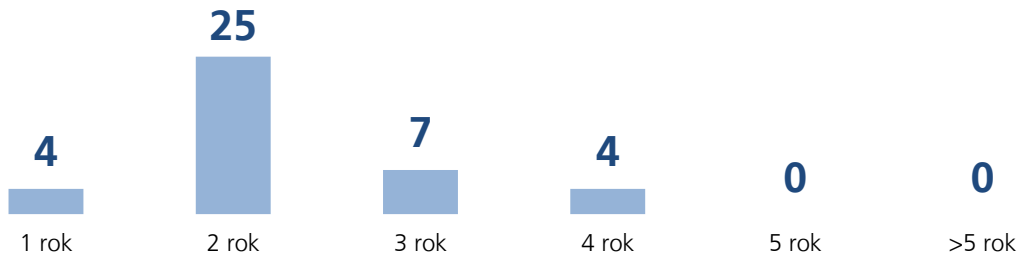
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 378 m², varav 2 378 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

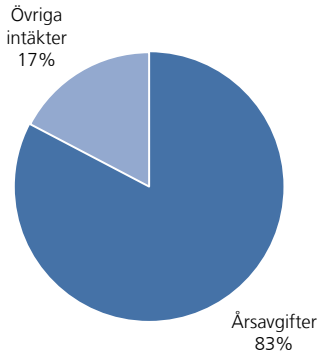


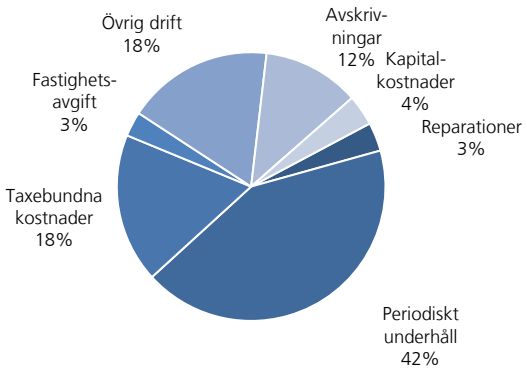
Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019-2020**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 313 392**
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 516 990
Finansiella intäkter	3 300
Minskning kortfristiga fordringar	25 329
	1 545 619
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 689 789
Finansiella kostnader	74 280
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	355 000
Minskning av kortfristiga skulder	4 085
	2 123 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**735 857**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-577 535**

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren blev äntligen vår nya tvättstuga färdig. Efter tre års sökande efter en firma som ville åta sig detta jobb, hittade vi äntligen en entreprenör som kunde lämna en seriös offert och som hade en tidplan som sedan uppfylldes till punkt och pricka. De löste även problemet med tillfällig tvättstuga i SPA-avdelningen under de veckor bygget höll på. Nu har vi alltså två avdelningar med var sitt kaklat och effektivare torkrum, två tvättmaskiner var samt stor torktumlare med värmeväxlare för lägre energikostnader. Detta i en helkaklad ny miljö som är ljusare och fräschare.

När vi såg hur fina golven blev, passade vi på att byta ut det gamla cementgolvet utanför SPA-avdelningen med samma kakel som i tvättstugan så att hela detta utrymme blev en enhet.

I juni kom då äntligen Bahnhof in med sitt bredband i huset. Vi tecknade ju avtal om kollektivt bredband med dem redan i maj 2019, men eftersom kommunen inte tillät grävning i gatan, blev det försenat 14 månader. Nu har alla lägenheter fått en router med möjlighet till IP-telefoni och med bredbandsuppkoppling som ingår i månadsavgiften.

När vi upptäckte att firman som byggde tvättstugan även arbetade med ytterdörrar passade vi på att byta ut dörren till soprummet. Den har ju krånglat i flera år p g a ett dåligt dörrfoder. Men nu är även det bytt och en ny inbrottssäker dörr med ett extra brytskydd i ramen är på plats, till trygghet för de som ställer sina cyklar där.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**19/20**	**18/19**	**17/18**	**16/17**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	527	527	585	585
Lån/m² bostadsrättsyta	1 868	2 017	2191	2366
Elkostnad/m² totalyta	22	31	30	27
Värmekostnad/m² totalyta	96	102	104	105
Vattenkostnad/m² totalyta	21	25	43	35
Kapitalkostnader/m² totalyta	31	41	32	80
Soliditet (%)	67	66	63	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-476	290	389	342
Nettoomsättning (tkr)	1 514	1 510	1 657	1 664

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 378 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	1 556 597	0	0	1 556 597
Upplåtelseavgifter	251 000	0	0	251 000
Fond för yttre underhåll	2 379 113	183 000	0	2 196 113
S:a bundet eget kapital	**4 186 710**	**183 000**	**0**	**4 003 710**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 640 197	-183 000	290 187	5 533 010
Årets resultat	-475 749	-475 749	-290 187	290 187
S:a fritt eget kapital	**5 164 447**	**-658 749**	**0**	**5 823 197**
S:a eget kapital	**9 351 157**	**-475 749**	**0**	**9 826 907**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-475 749
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 823 196
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 000
summa balanserat resultat	**5 164 447**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	849 342
att i ny räkning överförs	**6 013 789**

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 513 565	1 509 677
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 425	4 970
Summa rörelseintäkter		**1 516 990**	**1 514 647**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 540 297	-768 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 462	-83 133
Personalkostnader	Not 6	-64 030	-48 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 970	-234 704
Summa rörelsekostnader		**-1 921 759**	**-1 134 707**
RÖRELSERESULTAT		**-404 769**	**379 940**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 300	6 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 280	-96 353
Summa finansiella poster		**-70 980**	**-89 753**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-475 749**	**290 187**
ÅRETS RESULTAT		**-475 749**	**290 187**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 180 734	13 412 704
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 180 734**	**13 412 704**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar		55 000	55 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**60 000**	**60 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**13 240 734**	**13 472 704**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 393	2 773
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	791 619	1 401 804
Summa kortfristiga fordringar		**797 012**	**1 404 577**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 288	7 288
Summa kassa och bank		**7 288**	**7 288**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**804 300**	**1 411 865**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 045 034**	**14 884 569**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 807 597	1 807 597
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 379 113	2 196 113
Summa bundet eget kapital		**4 186 710**	**4 003 710**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 640 197	5 533 010
Årets resultat		-475 749	290 187
Summa fritt eget kapital		**5 164 447**	**5 823 197**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 351 157**	**9 826 907**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 026 250	4 381 250
Summa långfristiga skulder		**4 026 250**	**4 381 250**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	415 000	415 000
Leverantörsskulder		79 556	91 461
Skatteskulder		3 611	0
Övriga skulder		40 374	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	129 086	169 951
Summa kortfristiga skulder		**667 627**	**676 412**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 045 034**	**14 884 569**

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 för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	**2019-2020**	**2018-2019**
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	5-50	5-50
Markanläggning	5	5

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	**2018-2019**
Årsavgifter	1 252 045	1 252 032
Hyror förråd	2 850	3000
Värmeintäkter	249 837	249 840
Överlåtelse/pantsättning	8 837	4804
Öresutjämning	-4	1
	1 513 565	**1 509 677**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	**2018-2019**
Övriga intäkter	3 425	4 970
	3 425	**4 970**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019-2020	2018-2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 595	8 457
Fastighetsskötsel gård beställning	2 975	0
Snöröjning/sandning	938	0
Städning entreprenad	67 595	79 821
Städning enligt beställning	8 177	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 250
Hissbesiktning	6 086	6 035
Gård	6 508	3 150
Serviceavtal	54 025	42 891
Förbrukningsmateriel	6 149	5 209
Störningsjour och larm	0	7 795
Fordon	65	403
	163 113	**159 011**
Reparationer		
Hyreslägenheter	8 275	9 731
Gemensamma utrymmen	7 805	54 326
Tvättstuga	48 370	174
Lås	2 446	861
Elinstallationer	3 175	0
Hiss	0	8 668
Fasad	0	2 402
	70 071	**76 162**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	24 750	0
Tvättstuga	824 592	0
Hiss	0	33 125
	849 342	**33 125**
Taxebundna kostnader		
El	53 041	73 157
Värme	228 871	243 519
Vatten	50 660	58 716
Sophämtning/renhållning	26 459	37 028
	359 031	**412 420**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	37 054	32 120
Bredband	2 049	400
	39 103	**32 520**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**59 637**	**55 080**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 540 297**	**768 318**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019-2020**	**2018-2019**
	Kreditupplysning	0	1 775
	Tele- och datakommunikation	594	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
	Föreningskostnader	1 258	1 108
	Fritids- och trivselkostnader	1 114	0
	Förvaltningsarvode	46 386	49 334
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 781
	Administration	15 825	6 080
	Korttidsinventarier	5 785	2 290
	Övriga driftskostnader	0	6 265
		85 462	**83 133**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2019-2020**	**2018-2019**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 950	39 150
	Sociala kostnader	11 080	9 402
		64 030	**48 552**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2019-2020**	**2018-2019**
	Byggnad	223 297	222 620
	Förbättringar	5 400	8 811
	Markanläggning	3 273	3 273
		231 970	**234 704**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2020-06-30**	**2019-06-30**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 157 644	20 157 644
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**20 157 644**	**20 157 644**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 744 940	-6 510 236
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 970	-234 704
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 976 910**	**-6 744 940**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**13 180 734**	**13 412 704**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 837 611	2 837 611
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		61 000 000	**61 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	61 000 000
		61 000 000	**61 000 000**

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**Bokfört värde 2020-06-30**	**Verkligt värde 2020-06-30**	**Bokfört värde 2019-06-30**
	Aktier i intresseföretag	5 000	5 000	5 000
		5 000	**5 000**	**5 000**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2020-06-30**	**2019-06-30**
	Skattekonto	61 148	84 399
	Klientmedel hos SBC	728 569	0
	Avräkning förvaltare	0	1 306 104
	Fordringar	0	6 600
	Kortfristiga lånefordringar	1 902	0
		791 619	**1 397 103**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-2020**	**2018-2019**
	Vid årets början	2 196 113	2 013 113
	Reservering enligt stadgar	183 000	183 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	**2 379 113**	**2 196 113**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,930 %	460 000	640 000	
Swedbank	1,640 %	3 981 250	4 156 250	2022-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		**4 441 250**	**4 796 250**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-415 000	-415 000	
		4 026 250	**4 381 250**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 366 250 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	16 929 000	16 929 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
Ränta	17 830	19 773
Avgifter och hyror	111 256	110 137
El, värme, vatten, sophämtning	0	40 042
	129 086	**169 952**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 / 10 2020

Lars Holmer
Ordförande

Johan Tobias Algotsson
Ledamot

Linda Maria Högbacka
Ledamot

Rose-Marie Kristina Slottkärr
Ledamot

Eric Marcus Stoor
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 10 2020

Magnus Emilsson
Extern revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strömmensberg nr 4, org.nr. 716444-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strömmensberg nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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, 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.

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 Strömmensberg nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 15/10 2020

.....

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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