



VÄNER
FÖRVALTNING

2019

Årsredovisning

Brf Sundet

716451-1672



Styrelsen för Brf Sundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Nolgård 1:296 i Hammarö kommun består av 13 radhuslägenheter.

Lägenhetsfördelning

5 st 3 rok, andelstal 6,40%

8 st 5 rok, andelstal 8,50%

Den totala boytan är 1 322 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 1989-1990. Värdeår 1990.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 200 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Viktoria Reuterwall	Ledamot	Ordförande
Carina Johansson	Ledamot	
Daniel Hermansson	Ledamot	
Cecilia Rödger	Ledamot	Sekreterare
Eva Augustsson	Suppleant	
Claes Rödger	Suppleant	

Vid stämman avgick Stefanie Myrin ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden. PR

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren
Pontus Ericsson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Olle Nåhls
Ingela Hermansson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-28.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett antal gemensamma städdagar samt delat ut skötselschema för sommarmånaderna. Maskinring sköter snöröjningen vid carportarna och gästparkeringen. På gångvägarna sköter medlemmarna detta själva. Föreningen har en snöslunga och snösläde för ändamålet.

Återkommande besiktning av Anticimex har utförts.

Nordic takvård har utfört besiktning av taken, rengjort och behandlat med Benac 50, monteratnockband och tätning vid avluftning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020. Genomsnittlig årsavgift ca 654 kr/m². Kabel-TV avgift 120 kr per månad och renhållning 125 kr per månad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1990 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. *PR*

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	864	828	864	864
Resultat efter finansiella poster	306	362	337	328
Balansomslutning	10 705	10 951	11 071	10 859
Soliditet (%)	31,8	28,3	24,7	22,1

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2018-12-31	1 092 010	390 000	640 000	617 130	362 489	3 101 629
Disposition av föregående års resultat:				362 489	-362 489	0
Avsättning till yttre fond, enligt stadgarna			200 000	-200 000		0
Årets resultat					306 387	306 387
Eget kapital 2019-12-31	1 092 010	390 000	840 000	779 619	306 387	3 408 016

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	779 619
Årets resultat	306 387
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 086 006

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
att i ny räkning överföres	886 006
	1 086 006

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

PE

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	864 469	828 447
Övriga rörelseintäkter	3	38 220	38 220
Summa rörelseintäkter		902 689	866 667
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-302 006	-206 572
Övriga externa kostnader		-35 202	-36 406
Personalkostnader och arvoden	5	-17 013	-9 883
Avskrivning	6	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-504 221	-402 861
Resultat före finansiella poster		398 468	463 806
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 752	4 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 833	-105 637
Summa resultat från finansiella poster		-92 081	-101 317
Resultat efter finansiella poster		306 387	362 489
Årets resultat		306 387	362 489 PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

9 659 839

9 809 839

9 659 839

9 809 839

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar

26 550

26 550

Summa finansiella anläggningstillgångar

26 550

26 550

Summa anläggningstillgångar

9 686 389

9 836 389

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

24 682

4 682

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 516

26 466

Summa kortfristiga fordringar

56 198

31 148

Kassa och bank

Kassa och bank

962 250

1 083 707

Summa kassa och bank

962 250

1 083 707

Summa omsättningstillgångar

1 018 448

1 114 855

SUMMA TILLGÅNGAR

10 704 837

10 951 244 PR

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 092 010	1 092 010
Upplåtelseavgifter	390 000	390 000
Fond för yttre underhåll	840 000	640 000

Summa bundet eget kapital

2 322 010

2 122 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	779 619	617 130
Årets resultat	306 387	362 489

Summa fritt eget kapital

1 086 006

979 619

Summa eget kapital

3 408 016

3 101 629

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	6 892 500	7 526 755
-----------------------------	---	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

6 892 500

7 526 755

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	180 000	180 000
Leverantörsskulder	24 507	13 211
Skatteskulder	40 780	20 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159 034	109 259

Summa kortfristiga skulder

404 321

322 860

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 704 837

10 951 244 PR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 66 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

1 300 000 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31. Den del som kommer att amorteras under 2020 redovisas som kortfristig.

pp

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	864 468	864 468
Avgiftsnedsättning	0	-36 020
	864 468	828 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Kabeltv	18 720	18 720
Renhållning	19 500	19 500
	38 220	38 220

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Energideklaration	0	20 050
Reparation och underhåll	116 750	0
El	7 744	8 555
Renhållning	19 349	19 349
Snöröjning	1 707	682
Fastighetsförsäkring samt Anticimex	39 445	38 124
Kabel-TV	12 130	11 872
Fastighetsavgift	92 318	92 318
Övriga kostnader	12 563	15 623
	302 006	206 573

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	13 000	7 998
Sociala avgifter	4 013	1 885
Summa	17 013	9 883

PR

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 000	13 908 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 000	13 908 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 198 161	-2 048 161
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 348 161	-2 198 161
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	-1 900 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	-1 900 000
Utgående restvärde enligt plan	9 659 839	9 809 839
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	8 227 000	8 227 000
Taxeringsvärden mark	4 082 000	4 082 000
Summa	12 309 000	12 309 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	9 009 839	9 159 839
Bokfört värde mark	650 000	650 000
Summa	9 659 839	9 809 839

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2019-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,076	2022-05-25	554 255	975 000
Stadshypotek	1,215	rörlig 3 mån	0	1 300 000
Swedbank Hypotek	1,500	2023-01-30	50 000	2 612 500
Swedbank Hypotek	1,150	2021-03-30	30 000	2 185 000
			634 255	7 072 500
Avgår kortfristig del				-180 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 6 172 000 kr inom fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 232 000	9 232 000
	9 232 000	9 232 000

Hammarö 2020-04-01



Viktoria Reuterwall
Ordförande



Cecilia Røjder
Sekreterare

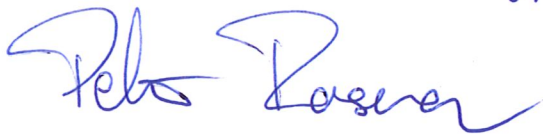


Carina Johansson
Ledamot



Daniel Hermansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundet, org. nr 716451-1672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundet 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 på 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 på 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundet 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 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 förlöpa 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.

Hammarö den

7/4 -2020

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor