



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 Husspindeln nr 1

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 2010 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1987-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anna Karin Aronsson	Ledamot
Nils Urban Orzolek	Ledamot
Anil Sharma	Ledamot

Erik David Christopher Glad	Suppleant
Ingalill Maria Högman	Suppleant
Marcus Erik Oliver Rosengren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Lemmel	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Malin Persson	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Husspindeln 1	1990	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

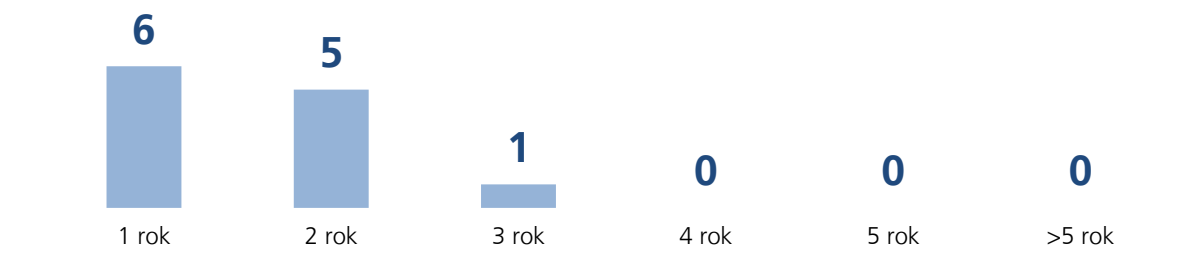
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 645 m², varav 615 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	10 m ²	tills vidare
Garage	10 m ²	tills vidare
Förråd	15 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Gym
Cykelrum
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Översyn av avloppsrör under huset	2019
Byte av radiatorer i flertal lägenheter	2019
Planerat underhåll	År
Byte av fjärrvärmecentral	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

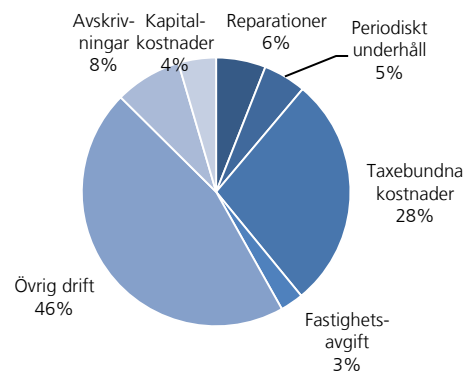
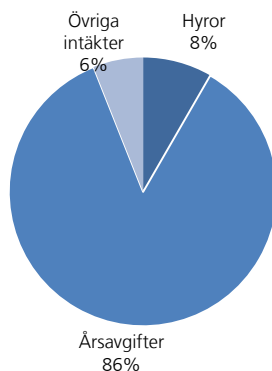
Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	636 925	882 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	478 111	476 492
Finansiella intäkter	-1	11
Minskning kortfristiga fordringar	3 069	7 782
Ökning av kortfristiga skulder	53 533	0
	534 712	484 285
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	547 613	691 531
Finansiella kostnader	28 641	24 738
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 911
	576 254	730 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	595 383	636 925
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-41 542	-245 895

*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

Under 2019 har styrelsen genom entreprenad tagit fram en ny energideklaration i enighet med ny lagstiftning.

Ny belysning med rörelsesensor installerades på fastighetens södra gavel. Åtgärden syftar till att bidra till bättre uppsikt och förebygga inbrott.

Fällning av träd med fallrisk vid parkeringsplatserna genomfördes under hösten.

Roterande låsvred i port 28 har åtgärdats för att säkerställa utrymningsvägar vid brand.

Tillträdesanordningar har monterats på fastighetens tak för att garantera en säker åtkomst vid eventuell snöröjning.

Styrelsen har arbetat med att åtgärda de skador som uppstod efter en översvämning i källaren i juni.

Under året har styrelsen påbörjat en förberedelse inför byte av fjärrvärmecentral som planeras under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	666	666	666
Hyror/m ² hyresrättsyta	316	309	303	300
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 252	3 252	3 252	3 252
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	203	203	200	206
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	38	38	38
Soliditet (%)	70	71	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-148	-290	-47	-75
Nettoomsättning (tkr)	478	476	474	475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 615 m² bostäder och 30 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 054 825	0	0	6 054 825
Upplåtelseavgifter	987 175	0	0	987 175
Fond för yttre underhåll	844 012	232 000	-168 488	780 500
S:a bundet eget kapital	7 886 012	232 000	-168 488	7 822 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 758 378	-232 000	-121 277	-2 405 101
Årets resultat	-148 144	-148 144	289 766	-289 766
S:a ansamlad förlust	-2 906 523	-380 144	168 489	-2 694 866
S:a eget kapital	4 979 489	-148 144	0	5 127 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-148 144
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 526 379
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 000
summa balanserat resultat	-2 906 523

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

32 156
-2 874 367

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	478 101	476 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10	0
Summa rörelseintäkter		478 111	476 492

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-353 794	-492 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 894	-133 126
Personalkostnader	Not 6	-58 926	-65 614
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-50 000	-50 000
Summa rörelsekostnader		-597 613	-741 531

RÖRELSERESULTAT

-119 502 **-265 039**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 641	-24 738
Summa finansiella poster		-28 642	-24 727

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-148 144 **-289 766**

ÅRETS RESULTAT

-148 144 **-289 766**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 450 000	6 500 000
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 450 000	6 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 450 000	6 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 639
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	650 091	692 063
Summa kortfristiga fordringar		650 091	694 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		650 091	694 702
SUMMA TILLGÅNGAR		7 100 090	7 194 702

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 042 000	7 042 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	844 012	780 500
Summa bundet eget kapital		7 886 012	7 822 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 758 378	-2 405 101
Årets resultat		-148 144	-289 766
Summa fritt eget kapital		-2 906 523	-2 694 866
SUMMA EGET KAPITAL		4 979 489	5 127 634
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		74 215	29 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	46 386	37 671
Summa kortfristiga skulder		120 601	67 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 100 090	7 194 702

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	145 år	145 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	409 484	409 484
Hyror lokaler	6 311	6 172
Hyror garage moms	0	5 532
Hyror parkering	10 200	6 000
Hyror garage	16 100	13 300
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	28 800	28 800
Öresutjämning	6	4
	478 101	476 492

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	10	0
	10	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 806	0
	Städning entreprenad	10 800	10 800
	Myndighetstillsyn	8 625	0
	Gemensamma utrymmen	0	389
	Gård	5 137	1 130
	Serviceavtal	0	3 875
	Förbrukningsmateriel	1 097	1 612
		31 465	17 806
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	11 470
	Lås	1 500	3 000
	VVS	22 471	5 688
	Elinstallationer	13 750	0
	Vattenskada	0	35 613
		37 721	55 771
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	129 488
	Tak	32 156	0
	Garage/parkering	0	39 000
		32 156	168 488
	Taxebundna kostnader		
	El	14 725	13 690
	Värme	130 649	130 688
	Vatten	19 858	19 604
	Sophämtning/renhållning	9 570	12 516
		174 802	176 498
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 436	14 444
	Tomträttsavgäld	42 600	42 600
		60 036	57 044
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 614	17 184
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	353 794	492 791
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	134	1 688
	Tele- och datakommunikation	35 676	37 080
	Juridiska åtgärder	3 438	17 500
	Övriga förluster	0	10 157
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	0
	Föreningskostnader	3 059	4 388
	Fritids- och trivselkostnader	434	496
	Förvaltningsarvode	50 382	48 847
	Administration	2 080	210
	Korttidsinventarier	1 244	0
	Konsultarvode	9 447	8 830
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 000	3 930
		134 894	133 126

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 838	50 500
	Sociala kostnader	14 088	15 114
		58 926	65 614
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	50 000	50 000
		50 000	50 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 259 000	7 259 000
	Utgående anskaffningsvärde	7 259 000	7 259 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-759 000	-709 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 000	-50 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-809 000	-759 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 450 000	6 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 109 000	5 314 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	5 000 000
		13 909 000	10 314 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	10 200 000
	Lokaler	109 000	114 000
		13 909 000	10 314 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9 MASKINER		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		136 875	136 875
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		136 875	136 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-136 875	-136 875
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-136 875	-136 875
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		22 745	22 745
Skattefordran		31 963	32 393
Klientmedel hos SBC		271 286	312 828
Placeringskonto hos SBC		324 097	324 097
		650 091	692 063

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		780 500	548 500
Reservering enligt stadgar		232 000	232 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-168 488	0
Vid årets slut		844 012	780 500

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,230 %	2 000 000	2 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 000 000	2 000 000	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Vatten

4 992

0

Ränta

2 137

1 914

Avgifter och hyror

39 257

35 757

46 386

37 671

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

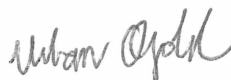
Under 2020 planerar styrelsen byta fjärrvärmecentralen.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 7/4 - 2020



Anna Karin Aronsson
Ledamot



Nils Urban Orzolek
Ledamot



Anil Sharma
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 - 2020



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

ms AS
KA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husspindeln nr 1
Org.nr. 716419-9676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husspindeln nr 1 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 Bostadsrättsföreningen Husspindeln nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 14 april 2020

Anna Lemmel

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