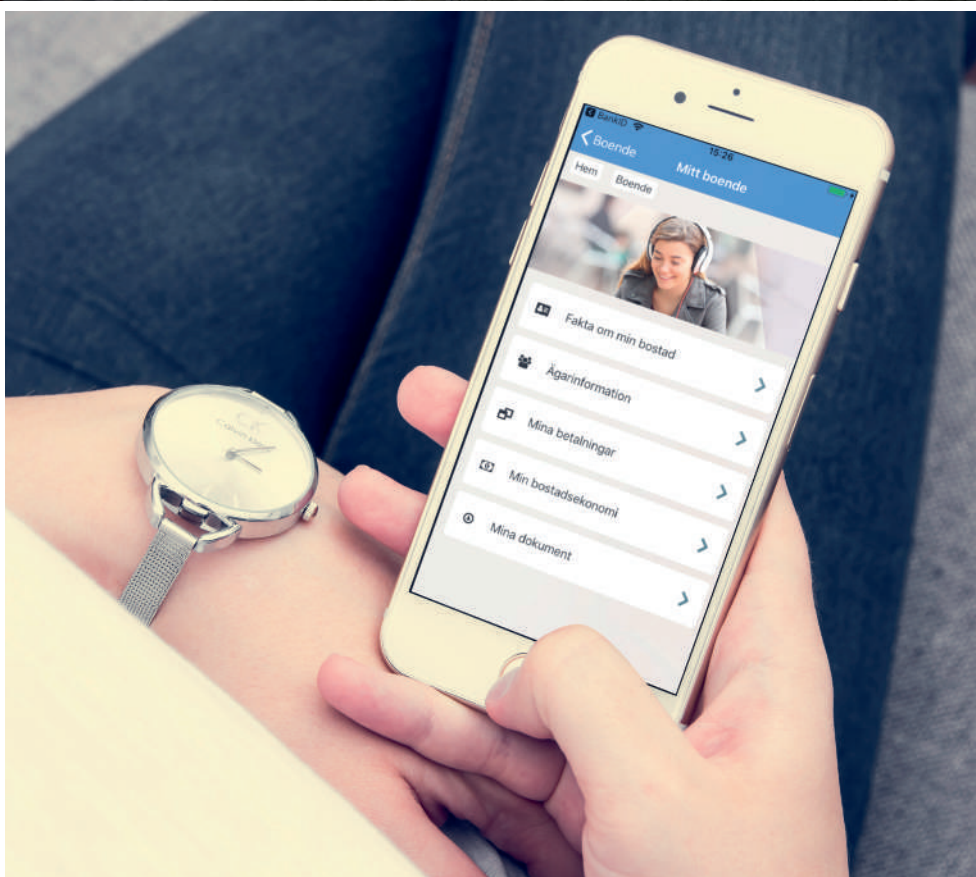




Varsågod!

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 Skulptören nr 2

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 2013 och 2033.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1978-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-26 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 Wallsten	Ordförande
Monica André	Ledamot
Martin Brorell	Ledamot
Christina Sandberg	Ledamot

Lidia Abid	Suppleant
Felix Byström	Suppleant
Ulrica Weberud	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Maria Brunfelter
Mona Hellstadius

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skulptören 2	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

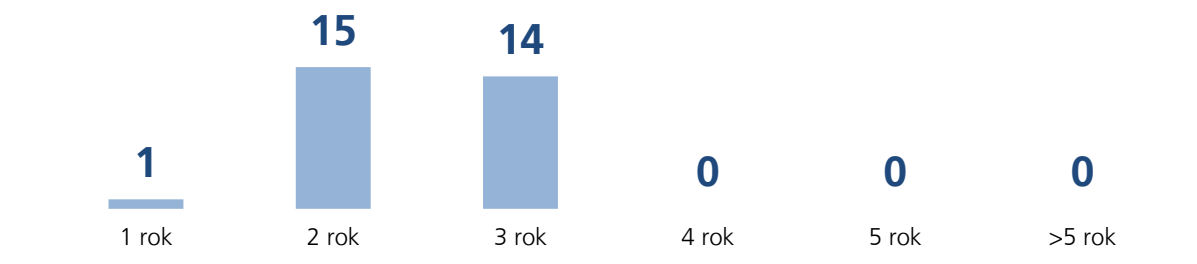
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 685 m², varav 1 685 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästlägenhet
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphus	2019 - 2020	Renovering/målning av trapphus
Entré, dörrar och portar	2019	Byte av entréport
Fasadunderhåll	2019	Montering av galler för köksventiler och fönsterbleck (undvika fågelbon)
Brandsäkerhet	2019 - 2020	Översyn av fastighetens brandsäkerhet
Byte av belysning trapphus	2018	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2018	
Byte av elcentral	2016	Tvättstuga
Tvättstuga	2015	Målning, kakling och allmän uppfräschning av tvättstuga
Fasadrenovering	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak, skärmtak	2020	Omfogning skorsten

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	RJ förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IR Recycling
Sophämtning	Stockholm Stad
El	Fortum
Internet, TV och telefoni	Telenor AB

Föreningens ekonomi

På varje styrelsemöte informerar föreningens kassör om föreningens ekonomi. En genomgång/uppföljning görs även på varje möte av underhållsplanen.

Ommålning av trapphus har fakturerats under år 2020 och belastar därmed inte årets resultat.

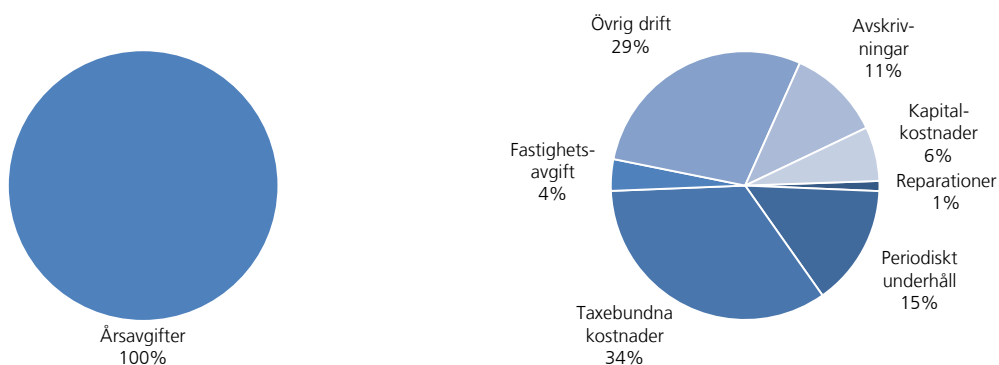
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	883 044	819 028
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 144 557	1 099 176
Finansiella intäkter	0	33
Minskning kortfristiga fordringar	87 063	660
Ökning av kortfristiga skulder	0	64 193
	1 231 620	1 164 062
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	909 829	781 946
Finansiella kostnader	73 039	83 092
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	119 500
Minskning av långfristiga skulder	115 508	115 508
Minskning av kortfristiga skulder	15 352	0
	1 113 728	1 100 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 000 937	883 044
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 892	64 016

*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

Montering av galler på utsidan av fasaden för köksventiler samt under fönsterbleck våren 2019.

Byte av entréport hösten 2019.

Målning av trapphus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	652	652	661
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 695	3 764	3 832	3 900
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	172	174	170	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	49	47	37
Soliditet (%)	18	18	16	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	129	139	133
Nettoomsättning (tkr)	1 140	1 099	1 099	1 114

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 685 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				
Inträdesavgifter	445 041	0	0	445 041
Uppskrivningsfond	910 000	-10 000	0	920 000
Fond för yttre underhåll	558 250	142 938	0	415 312
S:a bundet eget kapital	1 913 291	132 938	0	1 780 353
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-496 606	-132 938	128 797	-492 464
Årets resultat	36 398	36 398	-128 797	128 797
S:a ansamlad förlust	-460 208	-96 540	0	-363 668
S:a eget kapital	1 453 083	36 398	0	1 416 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	36 398
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-353 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 938
summa balanserat resultat	-460 208

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

161 453
-298 755

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 140 414	1 099 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 143	0
Summa rörelseintäkter		1 144 557	1 099 176

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-830 190	-675 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 639	-106 408
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-125 291	-105 375
Summa rörelsekostnader		-1 035 120	-887 320

RÖRELSERESULTAT

109 437 **211 856**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-73 039	-83 092
Summa finansiella poster	-73 039	-83 059

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

36 398 **128 797**

ÅRETS RESULTAT

36 398 **128 797**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 747 643	6 849 034
Maskiner	Not 8	91 617	115 517
Summa materiella anläggningstillgångar		6 839 260	6 964 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 839 260	6 964 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 023 046	992 216
Summa kortfristiga fordringar		1 023 046	992 216
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 023 046	992 216
SUMMA TILLGÅNGAR		7 862 305	7 956 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		445 041	445 041
Uppskrivningsfond		910 000	920 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	558 250	415 312
Summa bundet eget kapital		1 913 291	1 780 353
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-496 606	-492 464
Årets resultat		36 398	128 797
Summa fritt eget kapital		-460 208	-363 668
SUMMA EGET KAPITAL		1 453 083	1 416 686
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 313 544	6 226 575
Summa långfristiga skulder		3 313 544	6 226 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 913 031	115 508
Leverantörsskulder		83 300	96 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	99 347	101 507
Summa kortfristiga skulder		3 095 678	313 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 862 305	7 956 768

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 140 380	1 099 159
Öresutjämning	34	17
	1 140 414	1 099 176

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 143	0
	4 143	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 443	39 000
	Fastighetsskötsel beställning	0	-168
	Städning entreprenad	32 139	30 996
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
	Hissbesiktning	1 188	1 156
	Myndighetstillsyn	2 765	4 994
	Gård	276	399
	Serviceavtal	3 780	3 780
	Förbrukningsmateriel	129	0
	Brandskydd	31 557	0
		123 526	80 157
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 687	1 350
	Entré/trapphus	5 000	0
	Lås	0	3 824
	Ventilation	1 830	1 845
	Elinstallationer	0	21 807
	Hiss	4 143	10 662
	Tak	0	3 346
		12 660	42 834
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	105 953	0
	Tak	55 500	0
		161 453	0
	Taxebundna kostnader		
	El	40 727	38 733
	Värme	289 010	292 595
	Vatten	34 843	38 760
	Sophämtning/renhållning	13 833	29 407
		378 413	399 495
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 828	22 942
	Kabel-TV	90 000	90 000
		112 828	112 942
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 310	40 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	830 190	675 537

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 668	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	9 960
	Föreningskostnader	0	1 757
	Styrelseomkostnader	3 150	2 850
	Fritids- och trivselkostnader	527	10 391
	Förvaltningsarvode	49 377	70 132
	Administration	1 633	861
	Korttidsinventarier	5 029	0
	Konsultarvode	-1 887	5 375
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		79 639	106 408

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	64 155	64 155
	Förbättringar	27 237	27 237
	Uppskrivning byggnad	10 000	10 000
	Maskiner	23 900	3 983
		125 291	105 375
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 034 899	8 034 899
	Utgående anskaffningsvärde	8 034 899	8 034 899
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	1 000 000	1 000 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-10 000	-10 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-80 000	-70 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	910 000	920 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 105 865	-2 014 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 391	-91 391
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 197 256	-2 105 865
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 747 643	6 849 034
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	802 330	802 330
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	14 200 000
		39 000 000	29 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	29 800 000
		39 000 000	29 800 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 500	0
	Nyanskaffningar	0	119 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 500	119 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 983	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-23 900	-3 983
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 883	-3 983
	Redovisat restvärde vid årets slut	91 617	115 517

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 919	5 919
	Skattefordran	13 690	103 253
	Klientmedel hos SBC	650 937	533 044
	Placeringskonto hos SBC	350 000	350 000
	Fordringar kreditfakturor	2 500	0
		1 023 046	992 216

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	415 312	272 374
	Reservering enligt stadgar	142 938	142 938
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	558 250	415 312

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,590 %	1 258 357	1 291 689
	Nordea	1,650 %	1 539 166	1 556 130
	Nordea	1,000 %	3 429 052	3 494 264
	Summa skulder till kreditinstitut		6 226 575	6 342 083
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 913 031	-115 508
			3 313 544	6 226 575

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 649 035 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 113 000	7 113 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	5 319	9 399
	Avgifter och hyror	94 028	92 108
		99 347	101 507

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 29 / 3 2020



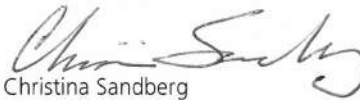
Anna Wallsten
Ordförande



Monica André
Ledamot



Martin Brorell
Ledamot



Christina Sandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Skulptören nr 2, org.nr 716416-5305.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Skulptören nr 2 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Skulptören nr 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 30 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 154 000	1 140 380	1 154 000
Öresutjämning	0	34	0
Fakturerade kostnader	0	4 143	0
	1 154 000	1 144 557	1 154 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-40 000	-40 443	-38 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-8 000
Städning entreprenad	-32 000	-32 139	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-11 250	-12 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 188	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-2 765	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	-1 000	-276	0
Serviceavtal	-4 000	-3 780	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-129	0
Brandskydd	0	-31 557	0
	-83 000	-123 526	-98 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-26 000
Tvättstuga	0	-1 687	0
Entré/trapphus	0	-5 000	0
Ventilation	0	-1 830	0
Hiss	0	-4 143	0
	-15 000	-12 660	-26 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-138 800	-105 953	-285 000
Värmeanläggning	0	0	-60 000
Ventilation	-200 000	0	0
Tak	-6 000	-55 500	0
	-344 800	-161 453	-345 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-40 727	-41 000
Värme	-300 000	-289 010	-299 000
Vatten	-39 000	-34 843	-36 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-13 833	-36 000
	-410 000	-378 413	-412 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-22 828	-23 000
Kabel-TV	-94 000	-90 000	-90 000
	-117 000	-112 828	-113 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 337	-41 310	-41 000
	-41 337	-41 310	-41 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	0	-1 668	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-15 000	-19 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 150	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-800	-527	0
Förvaltningsarvode	-49 000	-49 377	-56 000
Administration	-2 000	-1 633	-2 000
Korttidsinventarier	0	-5 029	0
Konsultarvode	0	1 887	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 142	0
	-79 800	-79 639	-81 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-30 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-8 483		
	-38 483	0	0

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-65 000	-64 155	-65 000
Förbättringar	-28 000	-27 237	-28 000
Uppskrivning byggnad	-10 000	-10 000	-10 000
Maskiner	-24 000	-23 900	-23 900
	-127 000	-125 291	-126 900

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 256 420 -1 035 120 -1 242 900

RÖRELSERESULTAT

-102 420 109 437 -88 900

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Låneräntor	-78 000	-73 039	-89 000
	-78 000	-73 039	-89 000

RESULTAT

-180 420 36 398 -177 900

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