

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Alsike Ås

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 2017 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2009-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Knivsta.

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

Styrelsen

Tomas Backlund	Ordförande
Robert Johannes Hagberg	Ledamot
Stefan Oscar Lörhammer	Ledamot
Elisa Liv Emma Nasiar	Ledamot

Nadia Maria Ben Ali Fegrouch	Suppleant
Anders Rune Lundberg	Suppleant
Ann Malin Charlotta Nätterlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Agerson	Ordinarie Extern	Företagarnas Revisionsbyrå
-----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Emelie Eriksson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-07. Extra stämma med anledning av.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vrå 1:589 i Knivsta kommun	2009	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 1 flerbostadshus.

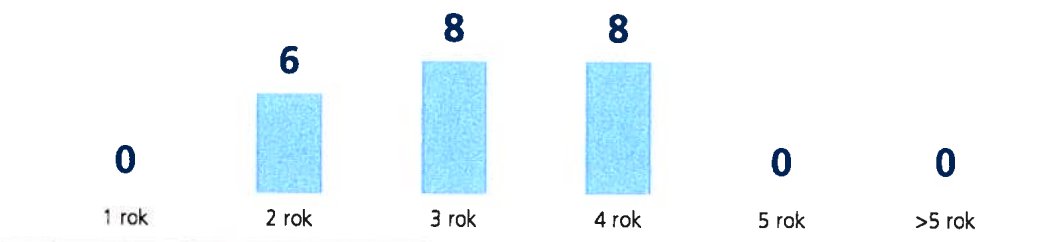
Värdeåret är 2010.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 510 m², varav 1 510 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
spolning av dolda avloppsrör	2019	Efter flertal problem med avloppen
Genomgång av ventilation	2018	Efter OVK genomgång av samtliga ventilationsaggregat
Byte av brevlådor	2017 - 2018	Beställdes under hösten och monteras till våren
Asfaltering av grusgångar	2016	
Kontroll av samtliga lås till ytterdörrar	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Siemens
Snöröjning	Noors Fastighetsservice
Bredband, TV och Telefoni	Telia
El	Vattenfall
Värme	Solör Bioenergi Fjällvärme AB
Hushållsavfall	Knivsta kommun
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sopsortering	Sita
Teknisk service	Bravida

Föreningens ekonomi

Föreningen har 2 lån hos handelsbanken. lånen är bundna på 3 år med utgångsdatum hösten 2020 resp. 2021.

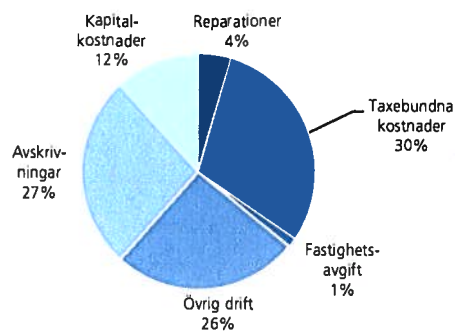
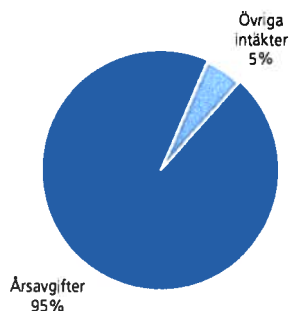
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften 2020-01-01 med 2%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	410 535	388 521
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 156 604	1 150 204
Finansiella intäkter	14	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 441
	1 156 618	1 198 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	695 964	831 563
Finansiella kostnader	133 142	147 623
Ökning av kortfristiga fordringar	219	445
Minskning av långfristiga skulder	197 000	197 000
Minskning av kortfristiga skulder	26 601	0
	1 052 926	1 176 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	514 227	410 535
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 692	22 014

*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

I maj utfördes en stamspolning av samtliga dolda rör i alla 22 lägenheter. Spolningen gjordes på grund av många och upprepade stopp i avloppen. vi hade också vattenskada i 2 lägenheter som även det ligger till grund för spolningen.

En skylt för att hålla ner hastigheten har också satts upp efter förfrågan från boende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	721	721	700	700
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 137	8 268	8 398	8 503
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	111	124	124	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	62	61	61	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	98	125	132
Soliditet (%)	64	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	-129	-56	-225
Nettoomsättning (tkr)	1 157	1 150	1 117	1 117

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 510 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	22 500 000	0	0	22 500 000
Fond för yttre underhåll	274 271	105 239	-146 600	315 632
S:a bundet eget kapital	22 774 271	105 239	-146 600	22 815 632
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-801 583	-105 239	17 618	-713 962
Årets resultat	27 512	27 512	128 982	-128 982
S:a ansamlad förlust	-774 071	-77 727	146 600	-842 944
S:a eget kapital	22 000 200	27 512	0	21 972 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	27 512
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-696 344
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 239
summa balanserat resultat	-774 071

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-774 071
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 156 544	1 150 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	60
Summa rörelseintäkter		1 156 604	1 150 204
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-516 957	-653 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 004	-146 262
Personalkostnader	Not 6	-32 003	-32 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-300 000	-300 000
Summa rörelsekostnader		-995 964	-1 131 563
RÖRELSERESULTAT		160 640	18 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 142	-147 623
Summa finansiella poster		-133 128	-147 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 512	-128 982
ÅRETS RESULTAT		27 512	-128 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	33 968 000	34 268 000
Summa materiella anläggningstillgångar	33 968 000	34 268 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 968 000	34 268 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	526 991	423 080
Summa kortfristiga fordringar	526 991	423 080
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	939	939
Summa kassa och bank	939	939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	527 930	424 019
SUMMA TILLGÅNGAR	34 495 930	34 692 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 500 000	22 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	274 271	315 632
Summa bundet eget kapital		22 774 271	22 815 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-801 583	-713 962
Årets resultat		27 512	-128 982
Summa fritt eget kapital		-774 071	-842 944
SUMMA EGET KAPITAL		22 000 200	21 972 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 584 000	12 287 285
Summa långfristiga skulder		6 584 000	12 287 285
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 703 285	197 000
Leverantörsskulder		43 149	82 952
Skatteskulder		29 832	29 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	135 464	122 944
Summa kortfristiga skulder		5 911 730	432 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 495 930	34 692 019

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 089 149	1 089 149
Hyror parkering	8 000	1 600
Bredbandsintäkter	59 400	59 400
Öresutjämning	-5	-5
	1 156 544	1 150 144

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	60	60
	60	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	42 689	33 375
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 344
	Gemensamma utrymmen	0	1 308
	Garage	0	678
	Gård	437	6 537
	Serviceavtal	9 924	9 882
	Förbrukningsmateriel	17 276	10 703
	Fordon	0	330
		70 326	86 156
	Reparationer		
	Lås	0	2 608
	VVS	27 796	0
	Ventilation	0	6 659
	Vattenskada	21 670	0
		49 466	9 267
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	76 600
	Mark/gård/utemiljö	0	70 000
		0	146 600
	Taxebundna kostnader		
	El	33 503	32 355
	Värme	167 494	187 531
	Vatten	93 127	92 214
	Sophämtning/renhållning	45 660	45 660
		339 784	357 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 245	38 758
		42 245	38 758
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 136	14 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	516 957	653 237
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	76 296	62 619
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 288
	Föreningskostnader	1 006	1 326
	Förvaltningsarvode	49 856	48 329
	Administration	4 129	12 860
	Korttidsinventarier	0	4 840
	Konsultarvode	-2 408	0
	Föreningsavgifter	1 500	0
		147 004	146 262

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 003	7 064
		32 003	32 064
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	300 000	300 000
		300 000	300 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 870 000	35 870 000
	Utgående anskaffningsvärde	35 870 000	35 870 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 602 000	-1 302 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-300 000	-300 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 902 000	-1 602 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 968 000	34 268 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 870 000	5 870 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 170 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 237 000	2 062 000
		17 407 000	15 062 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 407 000	15 062 000
		17 407 000	15 062 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	13 703	13 484
	Klientmedel hos SBC	513 288	409 596
		526 991	423 080

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	315 632	210 393
	Reservering enligt stadgar	105 239	105 239
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-146 600	0
	Vid årets slut	274 271	315 632

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,060 %	6 634 000	6 784 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,090 %	5 653 285	5 700 285	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 287 285	12 484 285	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 703 285	-197 000	
			6 584 000	12 287 285	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 302 285 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 463 000	13 463 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	20 959	22 109
	Arvoden	19 000	19 000
	Sociala avgifter	5 970	5 970
	Avgifter och hyror	89 535	75 865
		135 464	122 944

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhåll eller planer finns för föreningen

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 19 / 5 2020

Tomas Backlund
Ordförande



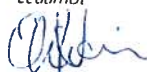
Robert Johannes Hagberg
Ledamot



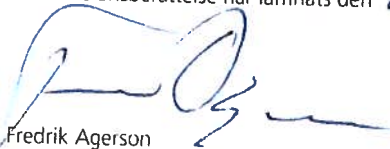
Stefan Oscar Lörhammer
Ledamot



Elisa Liv Emma Nasier
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



Fredrik Agerson
Extern revisor
Aukt.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Alsike Ås
Org.nr 769620-6411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Alsike Ås för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-06-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Alsike Ås för räkenskapsåret 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 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:

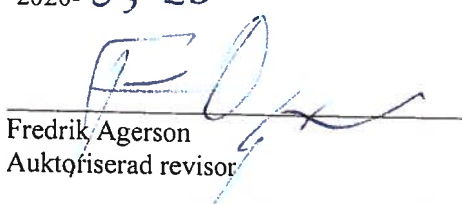
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 provar 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.

2020-05-26



Fredrik Agerson
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!



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