

Årsredovisning

Brf Tryckeriet i Nacka

769612-1453

Styrelsen för Brf Tryckeriet i Nacka får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

07
MP
h

Styrelsen för Brf Tryckeriet i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 260:5 i Nacka kommun den 29 augusti 2005.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 120 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 9 728 m². I fastigheten finns också sex lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 521 m². Föreningen disponerar 90 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Stockholm.

I fastigheten finns en gemensamhetslokal som har rustats upp 2012, 2014 samt 2018.

Föreningen har under året medverkat i två gemensamhetsanläggningar. GA Vägen reglerar gemensamma vägar i Sickla Allé och i denna ingår även Brf Sjöstugan, Brf Ångslupen, Brf Utsikten, Brf Färgeriet och Brf Vintervägen. GA Garaget reglerar gemensamt garage och i denna ingår förutom Brf Tryckeriet i Nacka även Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Därutöver har föreningen ett arrendeavtal med Brf Sjöstugan avseende mark där föreningens sophus är placerat.

Föreningen hade under 2019 avtal med Allgranth Fastighets AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, samt fastighetsjour och trädgårdsskötsel, när det gäller trädgårdsskötseln så upphörde den delen av avtalet att gälla den 31 mars för att därefter ombesörjas av Elfström Trädgårdsanläggningar AB. Lokalvården har ombesörjts av S. Tatic AB/Dimax.

Föreningen hade under 2019 avtal med ABJ Boförvaltning AB gällande den ekonomiska förvaltningen.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

2

np

Verksamhet	Momspliktig	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Sickla Allé Sushi HB	Ja	114	2022-09-30
Sickla Style	Ja	73	2022-09-30
Idéstorm AB	Ja	72	2021-12-31
Skäggsmo Fastighets AB	Ja	72	2022-01-31
Hilti Svenska AB	Ja	187	2021-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av lokaler och för uthyrning till externa hyresgäster avseende garageplatser.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 mars 2019 haft följande sammansättning:

Olof Ström	Ordförande
Monia Sturén	Kassör
Jeanette Ahlandsberg	Ledamot, avgått på egen begäran under året
Per Branteryd	Ledamot
Magnus Produn	Ledamot
Richard Schlyter	Ledamot
Olle Ström	Ledamot
Karin Bentzeer	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 12 stycken ordinarie protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa Stockholm.

Revisorer

Matz Ekman

Ordinarie

Valberedning

Michael Wolff	Sammanställande
Sofija Jahdadic	
Corinne Eriksson	
Anne Branteryd	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2020.

MP
h
P
O

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har slutfört förhandlingarna med JM AB och Gar-Bo Försäkring AB angående garantifrågan rörande skador och brister i den befintliga fasaden på föreningens byggnad. Vi har träffat en överenskommelse med JM AB som innebär att den nuvarande fasaden kommer att bytas ut i sin helhet mot en helt ny fasad av annan konstruktion och med högre kvalitet. Arbetet kommer att påbörjas tidigast under 2022. Föreningen kommer att bekosta en mindre del av arbetet.

Föreningen har inlett en diskussion med JM AB och Gar-Bo AB angående brister i konstruktionen av golvet i föreningens garage, som enligt intern och extern expertis måste åtgärdas på grund av betongskador i "bassängerna" på garagegolvet, vilka annars kommer att förvärras med fler och större skador som följd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 185 (189) medlemmar. Under året har 21 medlemmar utträtt ur föreningen och 17 nya medlemmar har inträtt i föreningen.

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 087	7 848	7 898	8 090	8 074
Resultat efter finansiella poster, tkr	-463	-1 083	-2 060	-1 138	-1 385
Soliditet %	67	67	66	66	66
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	679	679	679	679	679
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm lokalyta	2 255	2 247	2 241	2 217	2 215
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	10 998	11 121	11 434	11 504	11 574
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43,03	52,86	54,35	54,68	53,45
Genomsnittlig skuldränta %	1,62	1,85	2,36	2,38	2,69
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	98	98	73	63	51
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	22	83	13	8	0
Antal överlåtelser	11	11	11	14	14
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	60 686	60 382	66 890	66 397	58 074

UBA= uthyrningsbar area

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	129 984 000	97 826 000	3 678 902	-8 478 368	-1 083 042
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-1 083 042	1 083 042
Förändring av fond yttre underhåll			775 355	-775 355	
Årets resultat					-462 594
Belopp vid årets utgång	129 984 000	97 826 000	4 454 257	-10 336 765	-462 594

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 336 765
Årets resultat	-462 594
<i>Summa</i>	-10 799 359

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	-11 799 359
<i>Summa</i>	-10 799 359

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2

MD
2007
h

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	8 086 965	7 848 386
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 086 965	7 848 386
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-3 801 064	-3 918 982
Personalkostnader	6	-196 242	-190 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 808 410	-2 797 710
Summa rörelsekostnader		-6 805 716	-6 906 710
Rörelseresultat		1 281 249	941 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		860	594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 744 703	-2 025 312
Summa finansiella poster		-1 743 843	-2 024 718
Resultat efter finansiella poster		-462 594	-1 083 042
Resultat före skatt		-462 594	-1 083 042
Årets resultat		-462 594	-1 083 042

MP
2019-12-31

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	325 898 526	328 696 236
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	42 800	–
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		325 941 326	328 696 236
Summa anläggningstillgångar		325 941 326	328 696 236
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 142	3 790
Övriga fordringar	9	837 119	716 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	315 323	269 792
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 156 584	990 236
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 126 641	3 233 532
<i>Summa kassa och bank</i>		4 126 641	3 233 532
Summa omsättningstillgångar		5 283 225	4 223 768
SUMMA TILLGÅNGAR		331 224 551	332 920 004

MP
h

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,06	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

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

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Byte av redovisningsprincip har skett från och med räkenskapsåret 2018 avseende redovisningen av intäkter från den garagesamfällighet föreningen ingår i. Då garagesamfälligheten har brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 30/6 så får föreningen sin andel av garagesamfällighetens vinst (46,97%) utbetald under hösten. Tidigare år har en uppskattad intäkt bokförts för andra halvåret, från och med räkenskapsåret 2018 bokförs endast den faktiskt utbetalda ersättningen under räkenskapsåret. Denna ändring av redovisningsprincip innebär för räkenskapsåret 2018 att föreningen endast redovisade en intäkt om 26 249 kr i resultaträkningen trots att den faktiska utbetalningen uppgick till 167 249 kr.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter		6 605 662	6 605 662
Hysesintäkter, lokaler		1 095 424	1 083 927
Hysesintäkter, garage		267 240	26 249
Debiterad fastighetsskatt		81 583	86 868
Gästlägenhet		33 100	40 300
Avgift för andrahandsuthyrning		3 875	5 306
Öresavrundning		81	74
Summa		8 086 965	7 848 386

Not 2	Fastighetsskötsel	2019	2018
Fastighetsskötsel		89 733	79 542
Trädgårdsskötsel		61 945	90 719
Snöröjning & sandning		32 396	47 439
Städning, grundavtal		129 250	160 467
Städning utöver avtal		-	7 209
Hiss, besiktning		8 621	8 290
Hiss service- & larmavtal		103 581	101 946
Hyra entrémattor		18 418	34 514

MP
PS
h

Löpande reparationer	175 520	252 831
Ventilation	102 430	9 431
Reparationer hissar	7 734	6 781
Portar	–	3 183
Planteringar, träd, buskar & lektyr	4 143	–
Planerat underhåll	85 234	224 645
Gemensamhetsanläggning 2, Vägen	61 403	61 403
Gemensamhetsanläggning 3, Soprum	1 500	1 500
Rengöring soprum & hyra container	17 814	–
Städdagar	289	2 831
Summa	900 011	1 092 731

Not 3	Taxebundna kostnader	2019	2018
El		185 121	194 457
Uppvärmning		997 445	994 197
Vatten		478 081	478 024
Sophämtning		216 492	207 746
Summa		1 877 139	1 874 424

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Kabel-TV & Bredband		297 452	294 868
Fastighetsförsäkring		156 863	151 790
Försäkringsersättning		–	-39 569
Förbrukningsinventarier & förbrukningsmaterial		14 040	8 226
Hyra kopiator/skrivare		25 855	23 409
Telefon, porto, hemsida, kreditupplysningar & kontorsmaterial		13 063	31 568
Föreningsstämma & föreningsgemensamma aktiviteter		1 946	3 516
Ekonomisk förvaltning		141 140	137 004
Övriga administrationskostnader		4 992	–
Uppdatering av underhållsplan		–	10 614
Bankavgifter & förseningsavgifter		2 745	2 493
Föreningsavgifter		5 032	4 968
Revisionsarvode inkluderande konsultationer		29 137	31 389
Övriga externa tjänster		35 747	14 613
Upprättande av energideklaration		24 161	–
Öresavrundning		1	-2
		752 174	674 887

Not 5	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2019	2018
Fastighetsskatt		106 500	116 500
Kommunal fastighetsavgift		165 240	160 440
Summa		271 740	276 940

MP
h 2
PS

Not 6	Personal	2019	2018
	Medelantalet anställda	0	0

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	264 055 000	264 055 000
	Mark	79 700 000	79 700 000
	Utgående anskaffningsvärden	343 755 000	343 755 000
	Ingående avskrivningar	-15 058 764	-12 261 054
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 797 710	-2 797 710
	Utgående avskrivningar	-17 856 474	-15 058 764
	Redovisat värde	325 898 526	328 696 236

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	53 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	53 500	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 700	-
	Utgående avskrivningar	-10 700	0
	Redovisat värde	42 800	0

Avser kylanläggning i lokalen som Hilti AB hyr av föreningen.

Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Tillgodohavande på Skattekonto	277 947	196 347
	Fordran på JM/Garbo	559 172	520 307
	Summa	837 119	716 654

MP
h
PB

Not 10	Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Hemsida		2 734	2 734
Fastighetsskötsel		16 074	13 270
Försäkringspremie		152 953	142 958
Kabel-TV		32 563	-
Ekonomisk förvaltning		38 866	37 587
Hyra kopiator/skrivare		3 369	6 484
Bredband		42 550	42 574
Arrende Sjöstugan		21 000	22 500
Snöberedskapsersättning		1 736	1 685
Office management		3 478	-
Summa		315 323	269 792

Not 11	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, 1,03% omsättes 2024-06-30		36 688 000	37 088 000
Stadshypotek, 1,57% omsättes 2020-06-30		36 597 000	36 997 000
Stadshypotek, 1,46% omsättes 2023-01-30		33 700 000	34 100 000
Avgår kortfristig del		-1 200 000	-1 200 000
Summa		105 785 000	106 985 000

Den kortfristiga delen av lånen avser den amortering föreningen måste göra på fastighetslånen under år 2020 enligt gällande lånevillkor. Av föreningens totala låneskuld förfaller 100 985 000 kr senare än fem år från bokslutsdagen.

Not 12	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader		250 540	294 357
Upplupet styrelsearvode		93 000	91 000
Upplupna sociala kostnader		29 220	28 592
Upplupet revisionsarvode		30 000	30 700
Förskottsbetalda årsavgifter & hyror		739 462	620 254
Gemensamhetsanläggning (vägen), reserverat för underhåll		432 015	370 612
Snöröjning		3 121	6 150
El		15 874	18 967
Fjärrvärme		126 523	134 335
Renhållning		4 991	3 885
Mark & trädgårdsunderhåll		-	8 471
Bankavgifter		-	617
Reparationer & förbrukningsmaterial		-	16 351
Summa		1 724 746	1 624 291

MP
h
PB
O
O

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	116 000 000	116 000 000
	Summa ställda säkerheter	116 000 000	116 000 000

UNDERSKRIFTER 2/3-20



Olof Ström



Magnus Produn



Olle Ström



Monia Sturén



Rickard Schlyter



Per Branteryd

Min revisionsberättelse har lämnats 5 mars 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Tryckeriet i Nacka

org.nr 769612-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tryckeriet i Nacka för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av *Kompletterande information till Årsredovisningen 2019* men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Tryckeriet i Nacka för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 5 mars 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukning</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	18	19	17	16	17
Vattenkostnad kr/kvm UBA	47	47	47	49	47
Värmekostnad kr/kvm UBA	97	97	87	87	83
Sopphantering kr/kvm UBA	21	20	18	18	19
UBA= uthyrningsbar area					

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex – tio, 2013-2017. Från och med år 2018 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka utgifterna för den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

Styrelsen har under året genomfört den årliga besiktningen av föreningens fastighet och fastighetens är i mycket gott skick. För att säkerställa byggnadernas underhåll och långsiktiga värde har föreningen upprättat en underhållsplan, vilken uppdateras nästan årligen.

Avsättning till yttre fonden bör, enligt underhållsplanen, göras med 1 000 000 kr.

I enlighet med föreningens stadgar ska avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med ett belopp som minst motsvarar 25 kr/m² lägenhets- och lokalyta för föreningens hus.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
Dammbindning källargolv	2019	39
Byte frånluftsfläkt	2019	46
Byte fläktaggregat	2018	46
Ombyggnad av ljuskällor till LED	2018	144
OVK	2018	35
Målning trapphus	2017	735
Ombyggnad av ljuskällor till LED	2017	119
Stamspolning	2016	124
Inköp & installation av en tvättmaskin	2015	27
Undercentral, optimering av värme & ventilation	2015	47
OVK, hyreslokalerna	2015	10
Målnings- & slipningsarbeten	2014	209
Dammbindning golv	2014	16

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Beskärning & uppriktning oxlar	2014	21
Översyn & åtgärder tak	2013	
Målat golven i soprummen	2013	
Upprustning av gemensamhetslokalen	2012	

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2020</u>	<u>2021-2025</u>	<u>2026-2030</u>
Totalt:	505	1145	5741

<u>Prognos kassalikviditet, tkr</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
IB Likvida medel	4127	4874	5515	3667
Årsavgifter & hyresintäkter	7992	7992	7992	7992
Summa inbetalningar	7992	7992	7992	7992
Löpande reparationer	-322	-328	-335	-342
Planerat underhåll	-505	-564	-236	-15
Fasadåtgärder	0	0	-2750	-2750
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-277	-283	-288	-294
Driftkostnader	-3009	-3069	-3131	-3193
Övriga rörelsekostnader	-301	-288	-294	-300
Styrelsearvoden och personalkostnader	-195	-199	-203	-207
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-1436	-1420	-1404	-1388
Amorteringar	-1200	-1200	-1200	-1200
Summa utbetalningar	-7245	-7351	-9840	-9688
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	4874	5515	3667	1970
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,35	1,35	1,35	1,35

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2020 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna och amorteringarna är oförändrade

MP
h
h
h
h
h