
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Järnbärrorden 3
Org nr: 769609-6911



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Järnbärrorden 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 144% till 402%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -33 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järnbärrorden 3 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Järnbärrvägen 2-18 i Bredäng.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Protector.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Glöm därför inte att teckna bostadsrättstillägg till din hemförsäkring!

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
5	21	70	21			117

Av dessa lägenheter är 16 hyresrätter.

Dessutom tillkommer:

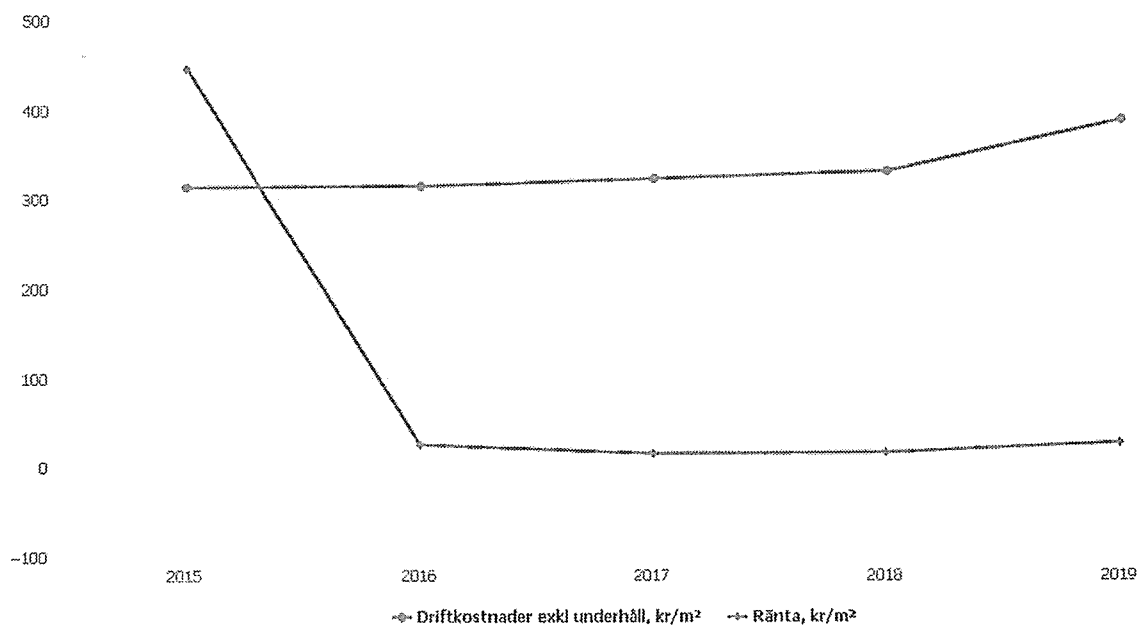
Lokaler	Garageplatser	P-platser
5	58	99

Garaget innehållande 58 platser är på ca 1 400 kvm.

Tomtareal	12 955 m ²
Bostäder hyresrätt,	1 169 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 160 m ²
Total bostadsareal	9 329 m ²
Total lokalareal	305 m ²

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 487	6 709	6 697	6 684	6 667
Årets resultat	-527	811	2 439	2 123	-4 900
Soliditet %	66	64	62	57	53
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	381	330	322	314	313
Ränta, kr/m ²	25	15	14	24	445
Lån, kr/m ²	2 925	3 080	3 315	3 841	4 347



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt
-------------------	-------

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 523 454	17 993 841	1 843 857	-8 174 575	811 448
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				811 448	-811 448
Reservering underhållsfond			906 000	-906 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 945 631	1 945 631	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	410 766	3 649 734			
Årets resultat					-526 707
Vid årets slut	41 934 220	21 643 575	804 226	-6 323 496	-526 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 363 128
Årets resultat	-526 707
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-906 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 945 631
Summa	-6 850 203

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 6 850 203
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 486 502	6 708 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 334	42 533
Summa rörelseintäkter		6 555 836	6 751 503
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 614 190	-4 738 898
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 346	-354 490
Personalkostnader	Not 6	-234 638	-219 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 789	-493 789
Summa rörelsekostnader		-6 846 963	-5 806 211
Rörelseresultat		-291 127	945 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 665	3 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 245	-137 786
Summa finansiella poster		-235 580	-133 844
Resultat efter finansiella poster		-526 707	811 448
Årets resultat		-526 707	811 448

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 096 840	81 590 629
Summa materiella anläggningstillgångar		81 096 840	81 590 629
Summa anläggningstillgångar		81 096 840	81 590 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6 930
Övriga fordringar		70 912	79 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	130 437	61 885
Summa kortfristiga fordringar		201 349	148 483
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	5 941 330	2 439 131
Summa kassa och bank		5 941 330	2 439 131
Summa omsättningstillgångar		6 142 679	2 587 614
Summa tillgångar		87 239 519	84 178 243

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 577 795	59 517 295
Fond för yttre underhåll		804 226	1 843 857
Summa bundet eget kapital		64 382 021	61 361 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 323 496	-8 174 575
Årets resultat		-526 707	811 448
Summa fritt eget kapital		-6 850 203	-7 363 128
Summa eget kapital		57 531 818	53 998 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	28 178 000	28 378 000
Summa långfristiga skulder		28 178 000	28 378 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	0	800 000
Leverantörsskulder		490 218	504 774
Skatteskulder		36 655	0
Övriga skulder		119	2 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 002 710	495 070
Summa kortfristiga skulder		1 529 702	1 802 218
Summa eget kapital och skulder		87 239 519	84 178 243

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar	Linjär	27
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 699 298	4 665 464
Hyror, bostäder	1 268 728	1 297 506
Hyror, lokaler	357 446	387 609
Hyror, garage	348 926	290 355
Hyror, p-platser	160 540	134 113
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-36 404	-18 403
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-270 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-20 313	-19 736
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 719	-27 937
Summa nettoomsättning	6 486 502	6 708 971

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Tillvalsavgifter	14 772	15 372
Balkonginglasning	2 904	2 904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 175	16 736
Inkasso	2 520	1 440
Mobilmast m m	41 963	6 081
Summa övriga rörelseintäkter	69 334	42 533

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 945 591	-1 609 821
Reparationer	-814 211	-421 159
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 399	-187 669
Försäkringspremier	-73 172	-66 084
Serviceavtal	-3 623	0
Obligatoriska besiktningar	-84 442	-13 680
Snö- och halkbekämpning	-102 154	-125 836
Förbrukningsmaterial	-32 188	-37 506
Vatten	-276 427	-294 110
Fastighetsel	-197 677	-194 913
Uppvärmning	-1 478 596	-1 462 021
Sophantering och återvinning	-132 676	-100 693
Inre och yttre skötsel	-252 034	-225 406
Summa driftkostnader	-5 614 190	-4 738 898

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ekonomisk och teknisk förvaltning	-187 731	-202 339
IT-kostnader	-199 952	-50 114
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-21 787	-22 450
Kreditupplysningar	-2 250	-4 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 907	-12 914
Kontorsmateriel	0	-6 248
Telefon	-5 609	-7 834
Serviceavgifter	0	-2 363
Köpta tjänster	0	-5 019
Konsultarvoden	-12 500	-14 625
Bankkostnader	-2 110	-1 085
Advokat och rättegångskostnader	-39 500	0
Summa övriga externa kostnader	-504 346	-354 490

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-142 200	-139 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-50 000	-43 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-3 500
Sociala kostnader	-38 938	-33 034
Summa personalkostnader	-234 638	-219 034

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-436 282	-436 282
Avskrivningar standardförbättringar	-57 507	-57 507
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-493 789	-493 789

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 256 394	87 256 394
Standardförbättringar (energibesparande åtgärder och fjärrvärmecentral)	1 260 631	1 260 631
Markinventarier	57 500	57 500
	88 574 525	88 574 525
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 574 525	88 574 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 393 821	-5 877 539
Standardförbättringar	-612 575	-555 068
Markinventarier	-57 500	-57 500
	-7 063 896	-6 490 107
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-436 282	-436 282
Årets avskrivning standardförbättringar	-57 507	-57 507
	-493 789	-493 789
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 557 685	-6 983 896
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 096 642	81 590 629
Varav		
Byggnader	80 506 291	80 942 573
Standardförbättringar	590 351	647 858
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	6 029 000	6 029 000
Totalt taxeringsvärde	118 029 000	118 029 000
varav byggnader	78 794 000	78 794 000
varav mark	39 235 000	39 235 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 448	15 244
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 127	46 641
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	49 140	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 722	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 437	61 885

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	3 133 978	897 177
Bankmedel, Nordea	184 834	
Transaktionskonto, Swedbank	2 622 518	1 541 954
Summa kassa och bank	5 941 330	2 439 131

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	28 178 000	29 178 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 178 000	28 378 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-02-04	5 878 000,00	-5 878 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2019-03-29	13 000 000,00	-13 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2019-03-29	9 300 000,00	-9 300 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-01-08	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2020-02-04	0,00	5 878 000,00	0,00	5 878 000,00
NORDEA	1,04%	2020-03-30	0,00	9 300 000,00	0,00	9 300 000,00
NORDEA	1,14%	2021-03-29	0,00	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
Summa			29 178 000,00	0,00	1 000 000,00	28 178 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 059	8 350
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 538	0
Upplupna elkostnader	16 350	20 640
Upplupna vattenavgifter	22 835	0
Upplupna värmekostnader	190 860	0
Upplupna kostnader för renhållning	22 524	14 479
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 393
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 547	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	559 997	422 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 002 710	495 070

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	56 569 000	56 569 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

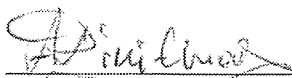
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

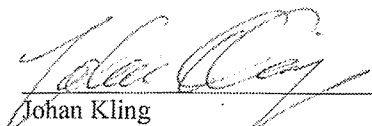
Stockholm 2020-04-08



Eva-Lisa Wahlman



Alexious Dimitriou



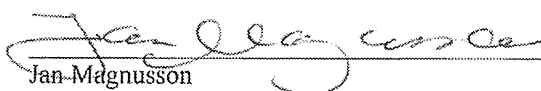
Johan Kling



Luis Galdo



Jan Alvebäck

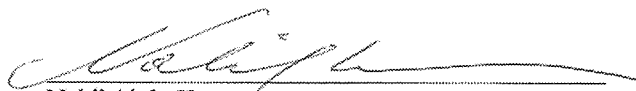


Jan-Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14

KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Nabil Abdo Kastoun
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Järnbärrorden 3, org. nr 769609-6911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnbärrorden 3 för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järnbärrorden 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

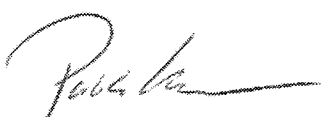
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

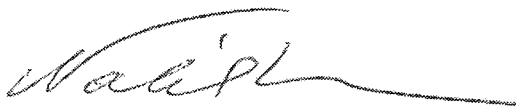
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2020

KPMG AB



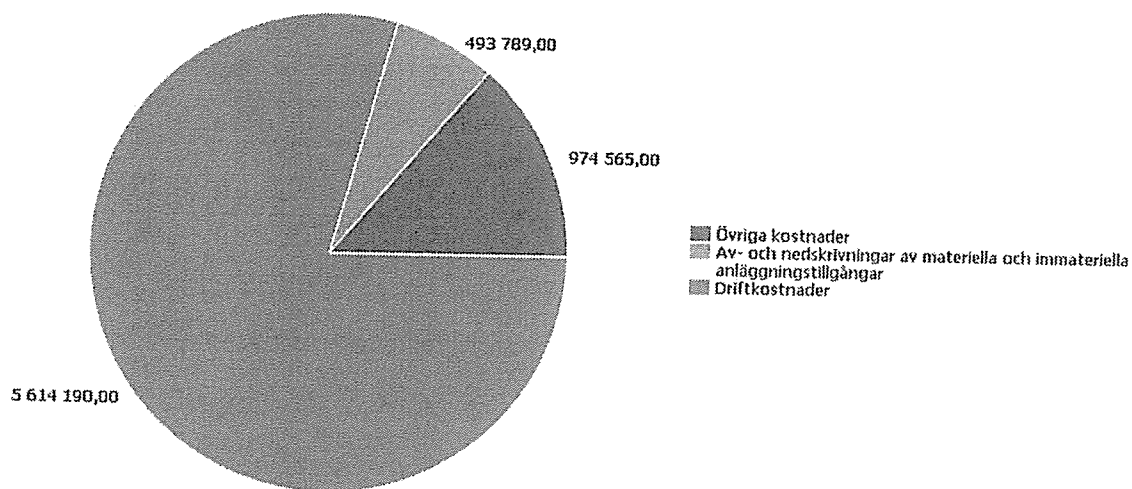
Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor



Nabil Abdo Kastoum
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 614 190	4 738 898
Övriga externa kostnader	504 346	354 490
Personalkostnader	234 638	219 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	493 789	493 789
Finansiella poster	235 580	133 844
Summa kostnader	7 082 543	5 940 055



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.