

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Villa Culmen Strängnäs 1



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 Villa Culmen Strängnäs 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2063.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2011-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Föreningen är medlem i en vägsamfällighet. Föreningens andel är 33,33 procent.

Styrelsen

Bengt Holger Ingvar Larsson	Ordförande
Karin Astrid Margareta Riiser	Sekreterare
Monica Hedblom	Kassör
Agneta Dunkhols	Ledamot
Lars Henrik Larsson	Ledamot

Dan Markus Bergman	Suppleant
Per Arne Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Dunkhols, Monica Hedblom, Per Arne Jonsson och Bengt Holger Ingvar Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eva Marie Toresson
Ralf Samuel Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Siv Alexis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-28. Extra stämma med anledning av val av tillfällig ekonomiansvarig.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strängnäs Seminariet 7	2012	Strängnäs

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och egen värmeåtervinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 3 flerbostadshus.

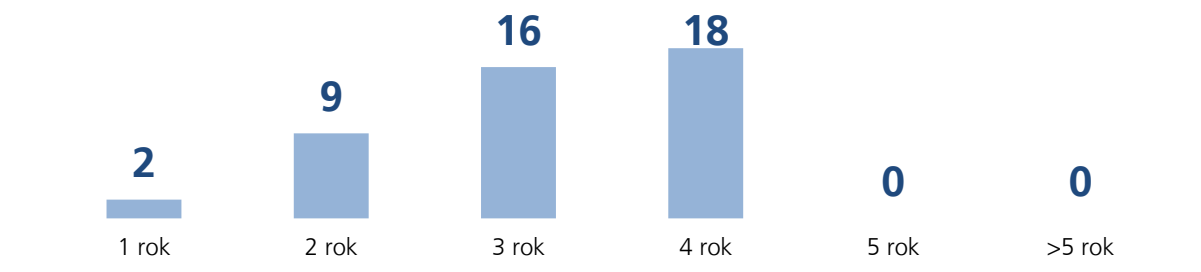
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 964 m², varav 3 661 m² utgör lägenhetsyta och 303 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokaler och gångar för sophantering samt varumottagning	303 m ²	Hemfosa Strängnäs 1 AB, tom 2022-07-14

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2063.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte styr- och reglerdator undercentral	2019
Tätning fogar på loftgångar	2019
Byte fläkt värmeväxlare O-huset	2019
Planerat underhåll	År
Renovering sockel	2020
Tvättning Fasad	2021
Byte fläktar soprum, 3st	2022
Byte fläktar vent.2st	2022
Byte exp.kärl	2022
Ventilation, reng.kanaler	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentum AB
Fastighetsjour	Jonsons Fastighetsjour i Södertälje AB
Städning, fastighetsskötare	Magiska Hem
Hisservice	Kone AB
Serviceavtal värmeanläggning	Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö AB
Snöröjning	MR Sörmland
Serviceavtal ventilation	Tuna VentilationsPartner
Anslutning stadsnät	Fibra

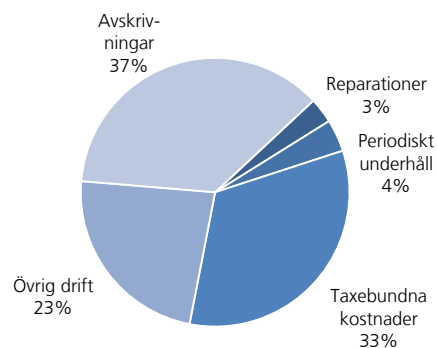
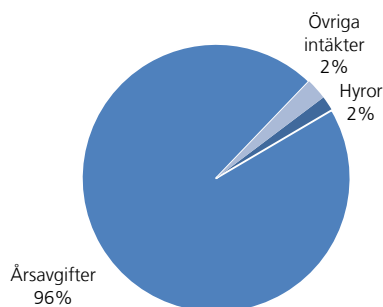
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 131 400	844 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 408 472	1 508 208
Finansiella intäkter	31	130
Minskning kortfristiga fordringar	96 511	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	119 153
	1 505 014	1 627 491
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 227 454	1 244 021
Finansiella kostnader	0	46
Ökning av kortfristiga fordringar	0	96 908
Minskning av kortfristiga skulder	115 195	0
	1 342 649	1 340 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 293 765	1 131 400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 365	286 516

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har styrelsen haft 10 protokollförda sammanträden.
- Vi dansade ut julen i januari. I år hade vi en stor och vacker julgran.
- Loftgångarna har ytbehandlats för förbättrad dammbindning och fogarna har tätats.
- Vi går successivt över till LED-armaturer efterhand som elektroniken i ljusarmaturerna slutar fungera.
- Städdag i maj med bland annat korvgrillning, tipspromenad och "loppis", försäljning av kläder. I samband med städdagen planterades nya träd.
- Rabatterna har kompletterats med blommor.
- Brandsyn har utförts.
- Rökluckorna i trapphusen har kontrollerats.
- En postlåda ha bytts på O-husets övre loftgång.
- Ett nytt tvättmedelsfack har beställts och monterats till en av maskinerna i tvättstugan efter att gamla facket brutits sönder,
- Båda maskinerna i tvättstugan har reparerats efter program- och lagerfel.
- Mangelduken har bytts ut.
- Torkskåpet har reparerats.
- Hissarna har under året reparerats i O-huset och P-huset.
- Centraldatorn i undercentralen som reglerar värme och varmvatten har bytts ut och injusterats. Läckage på värmesystemet har åtgärdats.
- Skyfall och åska den 3 juni. Felindikation på elleveransen åtgärdas. Vatten läcker in i O-husets källare via röklucka. Rökluckan tätas.
- Under sommaren hade vi låg temperatur på varmvattnet i lägenheterna. En pump gav lågt flöde och byttes ut efter omfattande felsökning.
- Ytterligare en behållare för wellpapp har beställts från Sevab eftersom den enda behållaren ofta varit överfull.
- Dörr ut från återvinning till lastkaj har injusterats och försetts med ny knappsats samt nytt skydd för vredet på insidan.
- Fläktmotorn i O-husets värmeväxlare har bytts ut på grund av lagerskada.
- Inför budgetarbetet har styrelsen haft dialoger med flera av våra leverantörer.
- Extra stämma och medlemsmöte hölls den 28 november.
- Vi har traditionsenligt satt upp en julgran.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	370	370	353	336
Hyror/m ² hyresrättsyta	78	76	75	74
Elkostnad/m ² totalyta	41	38	36	39
Värmekostnad/m ² totalyta	66	63	62	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	35	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	0	1
Soliditet (%)	100	100	100	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-534	-451	-469	-223
Nettoomsättning (tkr)	1 372	1 372	1 310	1 248

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 661 m² bostäder och 303 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	104 400 000	0	0	104 400 000
Fond för yttre underhåll	1 521 312	219 000	-25 000	1 327 312
S:a bundet eget kapital	105 921 312	219 000	-25 000	105 727 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 365 380	-219 000	-425 855	-2 720 525
Årets resultat	-534 077	-534 077	450 855	-450 855
S:a ansamlad förlust	-3 899 457	-753 077	25 000	-3 171 380
S:a eget kapital	102 021 855	-534 077	0	102 555 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-534 077
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 146 380
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-219 000</u>
summa balanserat resultat	-3 899 457

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

<u>73 860</u>
-3 825 597

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	1 372 472	1 372 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 000	136 000
Summa rörelseintäkter		1 408 472	1 508 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 074 918	-1 094 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 806	-102 769
Personalkostnader	Not 6	-50 730	-46 544
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-715 126	-715 126
Summa rörelsekostnader		-1 942 580	-1 959 147
RÖRELSERESULTAT		-534 108	-450 939
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	130
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-46
Summa finansiella poster		31	84
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-534 077	-450 855
ÅRETS RESULTAT		-534 077	-450 855

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	100 950 884	101 666 009
Summa materiella anläggningstillgångar		100 950 884	101 666 009
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 950 884	101 666 009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 303 349	1 137 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	100 000
Summa kortfristiga fordringar		1 303 349	1 237 495
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 303 349	1 237 495
SUMMA TILLGÅNGAR		102 254 233	102 903 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 400 000	104 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 521 312	1 327 312
Summa bundet eget kapital		105 921 312	105 727 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 365 380	-2 720 525
Årets resultat		-534 077	-450 855
Summa fritt eget kapital		-3 899 457	-3 171 380
SUMMA EGET KAPITAL		102 021 855	102 555 932
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		82 423	212 166
Skatteskulder		2 360	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	147 595	133 107
Summa kortfristiga skulder		232 378	347 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 254 233	102 903 505

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	133 år	133 år
Fastighetsförbättring	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 346 961	1 346 961
Hyror lokaler momspliktiga	25 231	24 670
Hyror parkering	300	0
Hyror förråd	0	600
Öresutjämning	-20	-23
	1 372 472	1 372 208

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	100 000
Övriga intäkter	36 000	36 000
	36 000	136 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 450	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 803	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 548	0
	Snöröjning/sandning	44 689	21 912
	Städning entreprenad	55 263	106 347
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 881
	Hissbesiktning	6 331	5 733
	Myndighetstillsyn	0	788
	Gemensamma utrymmen	18 861	729
	Gård	8 675	6 967
	Serviceavtal	27 574	26 683
	Förbrukningsmateriel	3 794	15 343
	Brandskydd	2 045	0
		227 032	208 384
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 143
	Tvättstuga	18 396	2 384
	Sophantering/återvinning	0	15 032
	Lås	293	476
	VVS	10 166	3 947
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 013
	Elinstallationer	5 082	3 994
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 940	0
	Hiss	19 114	14 626
	Tak	2 408	0
	Balkonger/altaner	0	100 000
	Mark/gård/utemiljö	0	26 811
	Garage/parkering	0	344
		58 401	192 770
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	42 675	0
	Ventilation	31 185	0
	Balkonger/altaner	0	25 000
		73 860	25 000
	Taxebundna kostnader		
	El	161 783	149 764
	Värme	262 009	247 755
	Vatten	136 523	138 064
	Sophämtning/renhållning	83 061	81 097
		643 376	616 679
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 305	50 725
	Bredband	14 735	0
		71 040	50 725
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 210	1 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 074 918	1 094 708

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	652
	Revisionsarvode extern revisor	14 771	14 772
	Föreningskostnader	2 303	1 756
	Styrelseomkostnader	2 500	3 500
	Fritids- och trivselkostnader	3 842	4 145
	Förvaltningsarvode	65 966	63 948
	Administration	6 924	4 313
	Konsultarvode	0	4 284
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		101 806	102 769
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	40 000
	Sociala kostnader	5 930	6 544
		50 730	46 544
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	706 110	706 110
	Förbättringar	9 015	9 015
		715 126	715 126
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 985 232	104 985 232
	Utgående anskaffningsvärde	104 985 232	104 985 232
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 319 223	-2 604 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-715 126	-715 126
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 034 348	-3 319 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 950 884	101 666 009
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 701 967	10 701 967
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 121 000	41 115 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	9 000 000
		56 921 000	50 115 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 800 000	50 000 000
	Lokaler	121 000	115 000
		56 921 000	50 115 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 937	5 939
	Momsavräkning	3 647	156
	Klientmedel hos SBC	1 293 765	1 131 400
		1 303 349	1 137 495

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Culmen AB	0	100 000
		0	100 000

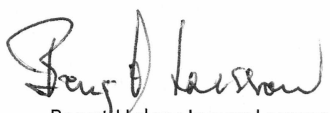
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 327 312	1 108 312
	Reservering enligt stadgar	219 000	219 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-25 000	0
	Vid årets slut	1 521 312	1 327 312

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	147 595	133 107
		147 595	133 107

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Enligt Underhållsplanen kommer en del planerade arbeten att ske de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

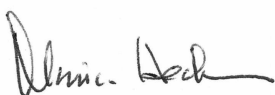
STRÄNGNÄS den 31,3 2020



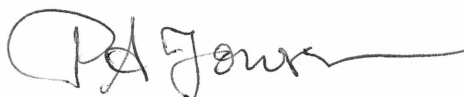
Bengt Holger Ingvar Larsson
Ordförande



Karin Astrid Margareta Riiser
Sekreterare



Monica Hedblom
Kassör

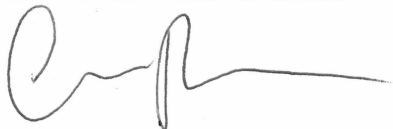


Per-Arne Jonsson
Påskrivande suppleant



Dan Bergman
Påskrivande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 31,3 2020



Carina Eva Marie Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villa Culmen Strängnäs 1, org.nr 769621-9000.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Villa Culmen Strängnäs 1 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 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 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 Villa Culmen Strängnäs 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

d

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.

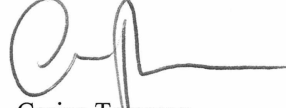
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 31 mars 2020



Carina Toresson

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