

Årsredovisning

Brf Sköndalsterrassen

769621-7228

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen 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 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade i januari 2013 bolaget Pottmyran Fastighets AB, ett dotterdotterbolag till Småa AB. Pottmyran Fastighets AB:s enda tillgång var fastigheten Stockholm Pottmyran 1. Efter förvärvet av bolaget köptes fastigheten loss av föreningen till bokfört värde., därefter såldes bolaget Pottmyran Fastighets AB.

Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastigheter består av fem stycken bostadsbyggnader i fyra våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca: 4 700 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 111 000 000 (89 000 000) kronor. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2019, föregående taxeringsvärde inom parentes.

En tioårig byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

3 För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med TeliaSonera. Elavtal är tecknat med Fortum distribution och Ellevio.

KJ
mi
Ba
de

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.

Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Hallonkvist	Ordförande
Bertil Ahlberg	Ledamot
Britt-Marie Jarnhammar	Ledamot
Luis Giusti	Ledamot
Kerstin Johansson	Ledamot
Elisabet Järstrand	Suppleant
Yvette Ekelund	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie
KPMG AB	Suppleant

Valberedning

Staffan Wikström
Joanna Graca

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-28.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2019 92 medlemmar fördelade på 55 lägenheter.

Åtta medlemmar har lämnat föreningen under året och åtta medlemmar har tillkommit,

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att bibehålla årsavgifterna för att säkerställa god ekonomi i föreningen. Tack vare den låga räntan har föreningen amorterat 500 tkr extra under 2019 och planerar för extraamortering även 2020.

Under våren 2019 anordnades det som vanligt en städdag, med relativt god uppslutning. Styrelsen ser gärna att fler deltar, tillsammans gör vi ett bra jobb för vår förening.

2

KJ
Ba
3
Ja

Under januari genomförde Avloppsteknik Svenska AB en besiktning av avloppstammarna i förebyggande syfte. Besiktningen innebar inget behov av omedelbar åtgärd.

En brandbesiktning har skett under hösten. Ett resultat av den är att föreningen har köpt in brandsläckare till samtliga fastigheters entréer samt till föreningens gemensamma lokaler.

Småa har avslutat arbetena med fastigheternas terrasslägenheter samt renoverat putsen på skadade områden på husfasaderna. Fortfarande kvarstår dock vissa åtgärder att genomföra.

Föreningen har haft ett inbrott under 2019, i ett cykelförråd. En cykel stals genom att bryta sönder den bakre förrådsväggen. Förrådet har reparerats från skadorna.

Under 2020 räknar föreningen med att byta ut markbelysningen, som under åren inneburit en hel del insatser p g a dålig förankring i marken och fuktinträningar i armaturen.

De tre sopkärlen har under året renoverats och spolats rena.

Under året har föreningen löpande kontaktat Trafikkontoret för att skynda på arbete med asfaltering/höjning av gatunivån dels för att få en godtagbar nivåskillnad mellan föreningens parkeringsytor och gatan dels för att förhindra olyckor pga att brunnslock i gatan ligger alltför lågt i förhållande till gatunivån. Trafikkontoret har dock meddelat att "de inte har något inplanerat beläggningsarbete på gatan i nuläget." Styrelsen ska kontakta Exploateringskontoret för vidare information.

Föreningen tecknade under våren ett 3 årigt fast elavtal med Fortum Distribution.

Föreningens hemsida har utvecklats med ytterligare information. På hemsidan finns information om vad som gäller i föreningen, t ex allmän information om ansvarsfördelning mellan föreningen och medlemmarna. På hemsidan ligger även information från Polisen och Grannsamverkan. Informationen uppdateras varje månad då Polisen skickar över senaste statistiken om inbrott i Söderförort.

Flerårsöversikt

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 490	3 469	3 449	3 385	3 471	853
Resultat efter finansiella poster, tkr	-411	-756	-556	-671	-568	-210
Soliditet %	83	82	82	82	81	81
Eget kapital, tkr	165 878	166 289	167 045	167 601	168 272	168 840
Taxeringsvärde, tkr	111 000	89 000	89 000	89 000	81 800	49 200
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	623	623	623	623	623	623
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7 332	7 495	7 643	7 790	8 087	8 235
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	31,05	39,58	40,36	41,14	46,47	78,66
Genomsnittlig skuldränta %	1,29	1,58	1,64	1,72	2,1	2,24
Antal överlåtelser	5	4	9	5	4	2
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	54 985	49 660	53 654	52 364	45 583	43 011

KJ
M
J
B
A

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 650 000	30 400 000	1 151 500	-3 156 276	-755 799
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-755 799	755 799
Förändring av fond yttre underhåll			470 000	-470 000	
Årets resultat					-411 203
Belopp vid årets utgång	138 650 000	30 400 000	1 621 500	-4 382 075	-411 203

Handwritten mark

Handwritten signatures: Pa, mi, J, KJ

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 382 075
Årets resultat	-411 203
Summa	-4 793 278

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	470 000
Balanseras i ny räkning	-5 263 278
Summa	-4 793 278

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2

Pa
mi
KJ

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 490 042	3 468 892
Övriga rörelseintäkter	2	223 045	78 939
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 713 087	3 547 831
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 932 638	-1 995 517
Personalkostnader	7	-111 148	-113 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 000	-1 630 000
Summa rörelsekostnader		-3 673 786	-3 739 039
Rörelseresultat		39 301	-191 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 530	-564 686
Summa finansiella poster		-450 504	-564 591
Resultat efter finansiella poster		-411 203	-755 799
Resultat före skatt		-411 203	-755 799
Årets resultat		-411 203	-755 799

7

K-J
mi
Ba

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	199 242 500	200 872 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		199 242 500	200 872 500
Summa anläggningstillgångar		199 242 500	200 872 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	122 569	95 563
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		122 569	95 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 611 815	1 247 960
<i>Summa kassa och bank</i>		1 611 815	1 247 960
Summa omsättningstillgångar		1 734 384	1 343 523
SUMMA TILLGÅNGAR		200 976 884	202 216 023

3

8/12 Ba
Bis J
KJ

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	138 650 000	138 650 000
Upplåtelseavgifter	30 400 000	30 400 000
Fond för yttre underhåll	1 621 500	1 151 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>170 671 500</i>	<i>170 201 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 382 075	-3 156 276
Årets resultat	-411 203	-755 799
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 793 278</i>	<i>-3 912 075</i>
Summa eget kapital	165 878 222	166 289 425
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10 34 125 100	35 033 000
Summa långfristiga skulder	34 125 100	35 033 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	245 983	312 514
Övriga skulder	11 336 600	194 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 390 979	387 084
Summa kortfristiga skulder	973 562	893 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	200 976 884	202 216 023

70

Kj
Mj
Ba
Lg

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1%

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

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	2 928 000	2 928 000
	Hyra, parkering	202 900	207 512
	El	332 739	309 888
	Övernattninglägenhet	21 700	23 450
	Avgift för andrahandsuthyrning	4 650	–
	Öresavrundning	53	42
	Summa	3 490 042	3 468 892

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Bidrag för elladdstolpar	–	38 225
	Filter & ersättning från SMÅA	223 045	40 714
	Summa	223 045	78 939

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	48 948	47 855
	Trädgårdsskötsel	128 002	124 367
	Snöröjning & sandning	56 295	81 985
	Städning	94 603	84 913
	Hyra, entrémattor	24 614	23 709
	El	410 349	439 628
	Uppvärmning	400 941	399 886
	Vatten	82 108	65 174
	Sophämtning	43 803	44 578
	Fastighetsförsäkring	48 534	45 903
	Kommunikation (bredband & bredbandstelefo)	157 180	157 180
	Städdagar	–	1 019
	Hiss, besiktning	9 762	7 528

Handwritten mark

Handwritten signatures and initials

Hyra container	4 655	4 906
Städning utöver avtal (fönsterputsning)	–	3 188
Hiss service- och larmavtal	33 439	–
Övriga serviceavtal	13 280	–
Övriga besiktningar/kontroller	7 670	–
Rengöring av soprum	6 581	–
Summa	1 570 764	1 531 819

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	5 689	–
	Förbrukningsmaterial	20 386	18 138
	Kreditupplysningar	1 400	1 600
	Revisionsarvode	15 980	15 540
	Ekonomisk förvaltning	78 124	75 752
	Föreningsstämma	1 687	11 593
	Övriga administrationskostnader	4 118	1 957
	Bankkostnader	3 487	1 905
	Övriga externa tjänster	23 540	26 823
	Telefon & post	3 513	2 115
	Juridisk hjälp	–	10 625
	Föreningsavgifter	5 840	5 730
	Bredband, mobilt bredband	1 416	1 329
	Terrassersättning	70 000	–
	Summa	235 180	173 107

Förbrukningsinventarierna avser inköp av 11 stycken brandsläckare och en brandfilt.

Not 5	Löpande reparationer	2019	2018
	Reparationer	49 758	10 612
	Ventilation (inköp av filter)	23 064	41 518
	Hissar	26 868	27 986
	Portar	1 210	–
	Tvättstuga	–	8 498
	VA	–	8 278
	El	16 179	25 853
	Planteringar, träd & buskar	6 875	3 438
	Porttelefon	–	7 958
	Parkeringar	2 740	–
	Summa	126 694	134 141

Not 6	Planerat underhåll	2019	2018
	Installation av laddstolpar	–	156 450
	Summa	–	156 450

För installationen av laddstolpar för elbilar har föreningen erhållit statligt stöd med halva kostnaden varav 40 000 kr utbetalades 2017 och 38 225 kr utbetalades 2018 när installationen var färdigställd.

27

Kj
Ba

Not 7	Personal	2019	2018
-------	----------	------	------

Medelantalet anställda		0	0
------------------------	--	---	---

Till styrelsen har ett arvode om 93 000kr utbetalats. Till det tillkommer lagstadgad arbetsgivaravgift.

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden, byggnad		163 000 000	163 000 000
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>			
Mark		44 800 000	44 800 000
Utgående anskaffningsvärden		207 800 000	207 800 000
Ingående avskrivningar		-6 927 500	-5 297 500
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-1 630 000	-1 630 000
Utgående avskrivningar		-8 557 500	-6 927 500
Redovisat värde		199 242 500	200 872 500

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
-------	--	------------	------------

Telia Sverige		26 197	26 197
ABJ Boförvaltning		20 281	19 531
Trygg-Hansa		49 928	43 995
Bostadsrätterna		5 950	5 840
Schindler hiss		20 213	-
Summa		122 569	95 563

Not 10	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
--------	---------------	------------	------------

Nordea Hypotek AB, 0,85% omsätts 2020-06-17		8 300 000	8 300 000
Nordea Hypotek AB, 0,89%, omsätts 2022-05-18		8 217 000	8 300 000
Nordea Hypotek AB, 1,65%, omsätts 2023-05-15		9 500 000	9 500 000
Nordea Hypotek AB, 1,15%, omsätts 2024-05-22		8 444 700	9 127 000
Avgår kortfristig del av lån		-336 600	-194 000
Summa		34 125 100	35 033 000

Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera under 2020. Denna del av låneskulden redovisas i balansräkningen under posten "övriga skulder".

Not 11	Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kortfristig del av fastighetslån		336 600	194 000
Summa		336 600	194 000

2

Ky m3
pa

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupet styrelsearvode	54 250	53 083
	Beräknade arbetsgivaravgifter	17 045	16 678
	Beräknat revisionsarvode	15 625	15 270
	Upplupna räntekostnader	38 061	28 294
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	265 998	273 411
	BGC-avgifter	–	348
	Summa	390 979	387 084

Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 800 000	38 800 000
	Summa ställda säkerheter	38 800 000	38 800 000

UNDERSKRIFTER


Sköndal den 30 april 2020


Stefan Hallonkvist


Britt-Marie Jarnhammar


Kerstin Johansson


Bertil Ahlberg


Luis Giusti

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköndalsterrassen, org. nr 769621-7228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköndalsterrassen för år 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.

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sköndalsterrassen för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

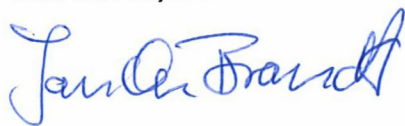
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 6 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2019

<u>Förbrukningskostnader</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	87	94	81	81	75
Vattenkostnad kr/kvm UBA	17	14	18	17	15
Värmekostnad kr/kvm UBA	85	85	83	83	78
Sophantering kr/kvm UBA	9	9	9	10	9

UBA= uthyrningsbar area

Föreningens kommande ekonomiska situation

Från och med 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret (vilket har fastställts till 2014) helt befriad från fastighetsavgift i femton år. Kostnaden för värdeårsskatten har Småa AB stått för.

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader har gjorts gentemot förutsättningarna i föreningens ekonomiska plan. Avskrivning av byggnad föreslogs enligt den ekonomiska planen göras enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningsprincipen har ändrats så att avskrivningen görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka 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

Då föreningens byggnader är nyuppförda finns endast lite planerat underhåll under den närmaste femårsperioden.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till föreningens fond för yttre underhåll göras med minst 45 kr/kvm, 211 500 kronor. Då föreningen ännu inte har upprättat en underhållsplan så har styrelsen beslutat att föreslå föreningsstämman att avsätta mer än den stadgeenliga avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll vilket bättre torde motsvara vad underhållet kommer att kosta.

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.

Prognos kassalikviditet, tkr	2020	2021	2022	2023
IB Likvida medel	1612	1163	1539	1671
Årsavgifter & hyresintäkter	3481	3481	3481	3481
Summa inbetalningar	3481	3481	3481	3481
Löpande reparationer	-198	-202	-206	-210
Planerat underhåll	-328	-86	-294	-166
Fastighetskatt & fastighetsavgift	0	0	0	0
Driftkostnader	-1589	-1621	-1653	-1686
Övriga rörelsekostnader	-176	-180	-183	-187
Styrelsearvoden och personalkostnader	-125	-128	-130	-133
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-399	-393	-387	-381
Amorteringar	-1115	-496	-496	-496
Summa utbetalningar	-3930	-3105	-3349	-3259
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	1163	1539	1671	1893
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,18	1,18	1,18	1,18

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