

Bostadsrättsföreningen Gåsen nr 8

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gåsen nr 8
716416-5636
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gåsen nr 8, 716416-5636, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars Lindgren	Ordförande	2020
Torbjörn Carlbom	Ledamot	2020
Kristina Bennvik	Ledamot	2020
Eva Karlsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Fredrik Skogstam	Suppleant	2020
Anneli Belila	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Lars-Erik Bergqvist	Revisor	
---------------------	---------	--

Vald t.o.m. föreningsstämman

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Gåsen 8 i Sundbybergs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Rosengatan 12A-B.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok

16

Total tomtarea: 1130 kvm

Total bostadsarea: 1200 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1200 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-02-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Com Hem AB

Skellefteå Kraft AB

Norrenergi AB

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 257 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-08-05.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 274 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 228 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 April 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	743	715	710	710
Resultat efter finansiella poster	170	159	161	58
Förändring av underhållsfond	274	320	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-79	-136	186	83
Soliditet %	44	53	63	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	616	595	592	592
Driftskostnad, kr / kvm	303	315	309	353
Ränta, kr / kvm	56	52	57	53
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	228	266	-	-
Lån, kr / kvm	3 171	3 171	3 171	3 171
Snittränta (%)	1,76	1,63	1,80	1,66

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	628 623	330 791	-2 486 704	158 533
Disposition enligt föreningsstämma			158 533	-158 533
Avsättning till underhållsfond		274 000	-274 000	
Årets resultat				169 602
Vid årets slut	628 623	604 791	-2 602 171	169 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 328 171
Årets resultat före fondförändring	169 602
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-274 000
Summa över/underskott	-2 432 569

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 432 569
-----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	738 816	714 100
Övriga rörelseintäkter	2	3 961	563
Summa rörelseintäkter		742 777	714 663
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4	-368 596	-421 755
Övriga externa kostnader	5	-112 351	-47 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-25 389	-25 390
Summa rörelsekostnader		-506 336	-494 224
Rörelseresultat		236 441	220 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 957	-61 919
Summa finansiella poster		-66 839	-61 906
Resultat efter finansiella poster		169 602	158 533
Årets resultat		169 602	158 533

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	1 915 938	1 933 597
Inventarier, maskiner och installationer	8	23 190	30 920
Summa materiella anläggningstillgångar		1 939 128	1 964 517

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000

Summa anläggningstillgångar		1 941 128	1 966 517
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		51 353	47 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 377	16 564
Summa kortfristiga fordringar		70 730	63 640

Kassa och bank	9	702 435	528 871
-----------------------	---	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		773 165	592 511
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 714 293	2 559 028
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		628 623	628 623
Underhållsfond		604 791	330 791
Summa bundet eget kapital		1 233 414	959 414
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 602 171	-2 486 704
Årets resultat		169 602	158 533
Summa fritt eget kapital		-2 432 569	-2 328 171
Summa eget kapital		-1 199 155	-1 368 757
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10,11	3 805 000	3 805 000
Summa långfristiga skulder		3 805 000	3 805 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26 077	30 000
Skatteskulder		10	-630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	82 361	93 415
Summa kortfristiga skulder		108 448	122 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 714 293	2 559 028

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	236 441	220 439
Avskrivningar	25 389	25 390
	<u>261 830</u>	<u>245 829</u>
Erhållen ränta	118	13
Erlagd ränta	-66 957	-61 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>194 991</u>	<u>183 923</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 090	25 131
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 337	-21 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>173 564</u>	<u>187 173</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	<u>173 564</u>	<u>187 173</u>
Likvida medel vid årets början	<u>528 871</u>	<u>341 698</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>702 435</u>	<u>528 871</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	100 år
Installationer	5-10 år



Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	738 816	714 100
Summa	738 816	714 100

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	2 326	-
Övriga intäkter	1 635	563
Summa	3 961	563

Not 3 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 916	-
Värme, installationer	3 341	975
Ventilation, installationer	-	35 788
Vattenskador	-	6 960
Summa	5 257	43 723

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	22 032	21 392
Sotning	-	2 630
Serviceavtal	4 500	-
Förbrukningsmaterial	635	1 755
El	19 278	17 518
Uppvärmning	211 289	216 892
Vatten och avlopp	35 433	36 112
Avfallshantering	30 430	25 723
Försäkringar	24 748	37 443
Kabel-TV	14 994	14 817
Internet	-	3 750
Summa	363 339	378 032

Not 5 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kostnader för transportmedel	414	-
Tele och post	889	440
Förvaltningskostnader	65 342	28 888
Revision	13 875	11 500
Bankkostnader	1 403	753
Övriga externa tjänster	25 000	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 110	4 030
Övriga externa kostnader	1 318	1 468
Summa	112 351	47 079

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	17 659	17 660
Inventarier, maskiner och installationer	7 730	7 730
Summa	25 389	25 390

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	1 765 961	1 765 961
-Mark	339 688	339 688
	2 105 649	2 105 649
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 105 649	2 105 649
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-172 052	-154 392
	-172 052	-154 392
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-17 659	-17 660
	-17 659	-17 660
<i>Utgående avskrivningar</i>	-189 711	-172 052
Redovisat värde	1 915 938	1 933 597
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 576 250	1 593 909
Mark	339 688	339 688
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 600 000	10 200 000
Mark	13 600 000	9 800 000
Totalt taxeringsvärde	25 200 000	20 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	167 775	167 775
	<u>167 775</u>	<u>167 775</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	167 775	167 775
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-136 855	-129 125
	<u>-136 855</u>	<u>-129 125</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 730	-7 730
	<u>-7 730</u>	<u>-7 730</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-144 585	-136 855
Redovisat värde	23 190	30 920

Not 9 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Transaktionskonto Handelsbanken	684 376	362 742
Transaktionskonto Swedbank	18 059	166 129
	<u>702 435</u>	<u>528 871</u>



Not 10 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 805 000	3 805 000
	3 805 000	3 805 000

Not 11 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	3 805 000	3 805 000
Summa	3 805 000	3 805 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,00 %	2020-04-28	270 000		-	270 000
Swedbank	1,42 %	2020-03-28	300 000		-	300 000
Swedbank	1,76 %	2022-02-25	635 000		-	635 000
Swedbank	2,31 %	2026-02-25	1 300 000		-	1 300 000
Swedbank	1,50 %	2024-02-23	1 300 000		-	1 300 000
			3 805 000		-	3 805 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 648	863
Förutbetalda intäkter	35 809	49 349
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
Upplupna driftskostnader	31 904	33 203
	82 361	93 415

Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	4 005 000	4 005 000
Summa ställda säkerheter	4 005 000	4 005 000

Underskrifter

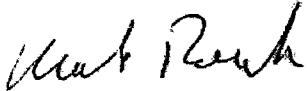
Stockholm 2020- 03-25



Lars Lindgren



Torbjörn Carlborn



Kristina Bennvik



Eva Karlsson

Vår revisionsberättelse har fämnats 2020- 03-30



Lars-Erik Bergqvist
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåsen nr 8

Org.nr 716416-5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåsen nr 8 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gåsen nr 8 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gåsen nr 8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Gåsen nr 8 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 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 verksamhetart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Danderyd 2020-03-30



Lars-Erik Bergqvist
Revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

