



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 Moroten i Sjödalen

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Ismail Dökümcü	Ledamot
Alfonso Daniel Gonzalez Bounoure	Ledamot
Anna Maria Christina Helsing	Ledamot
Maria Elisabeth Seifert	Ledamot
Mikaela Margareta Öberg	Ledamot
Clas Håkan Berth Niklasson	Revisor
Per Anders Örjan Karlsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Maria Christina Helsing.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Niklas Hector
Sofia Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Repstegen 1	2017	Huddingen

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

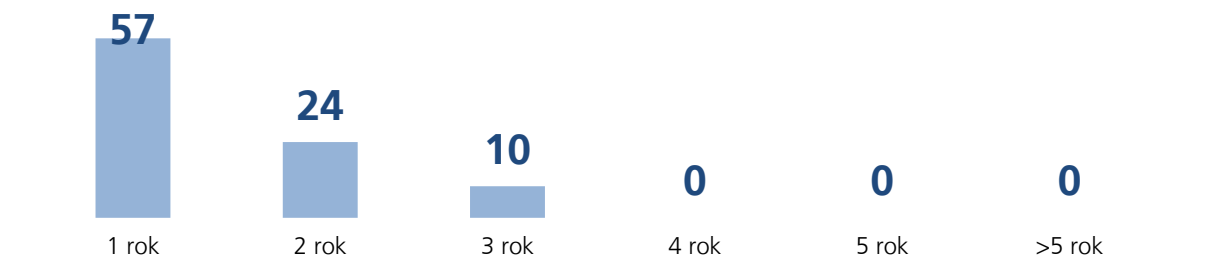
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 606 m², varav 3 606 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Snö-och halkbekämpning	SBC
El	Vattenfall
Tv/tele/bredband	ComHem
Avfall	SRV
Hiss	Inspecta
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme
Garageport	Assa Abloy

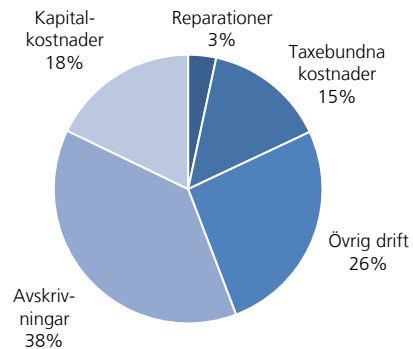
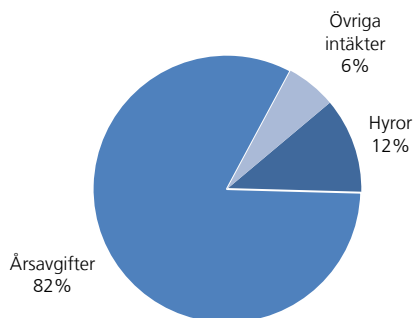
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	474 376	1 186 451
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 279 482	3 141 089
Finansiella intäkter	831	650
Minskning kortfristiga fordringar	89 598	0
Medlemsinsatser	0	5 425 000
Ökning av kortfristiga skulder	566 759	0
	3 936 670	8 566 739
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 911 315	1 720 175
Finansiella kostnader	765 988	698 526
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	122 791 99
		0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	55 586
Minskning av långfristiga skulder	587 600	5 041 316
Minskning av kortfristiga skulder	0	830 457
	3 264 903	131 138 05
		0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 146 144	474 376
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	671 767	-712 075

*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. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen aktivt arbetat med att förbättra den tekniska och ekonomiska förvaltningen av husen. Under året tog bostadsrättsföreningen över förvaltningen av husen i sin helhet från Ikano vilket bland annat inneburit att nya serviceavtal tecknats för hissar och garagedörrar.

Det innebar även att en oberoende besiktningsman tillsammans med Ikano under hösten gjorde en besiktning av fastigheten för att uppmärksamma och åtgärda eventuella fel som uppstått efter det att husen slutbesiktigades för två år sedan. I samarbete med Ikano och SBC har de felaktigheter som upptäcktes under besiktningen åtgärdats.

I samband med de vattenläckor som uppstått under de gångna åren och som krävt stort engagemang från styrelsen byttes alla packningar i alla bostadsrättsföreningens lägenheter ut av Ikano. Vissa lägenheter fick rödragningen justerad och en mycket grundlig genomgång av husen gjordes. I samband med denna genomgång konstaterades att det fanns ett konstruktionsfel i entreprenaden. Tillsammans med Ikano och dess underentreprenörer såg styrelsen till att en hållbar långsiktig lösning togs fram samt att felet åtgärdades. Bostadsrättsföreningen har inte belastats med några kostnader utan dessa hanterades av Ikano.

Engideklarationen är klar och finns på hemsidan.

Styrelsen valde att under hösten avsluta det tidigare avtalet för den tekniska förvaltningen med SBC och slöt istället ett nytt avtal för teknisk förvaltning med Etcon. Detta gjordes med intentionen att förbättra underhållet av trädgården, städningen av trapphusen, ett bättre stöd för styrelsen i frågor gällande fastighetens drift och underhåll. Dessutom kommer kostnaden bli lägre. Avtalet börjar gälla 2020-01-01.

För de boendes trevnad gjordes en granskning av olika leverantörer för balkonginglasning under våren 2019 av bostadsrättsföreningens styrelse. Under hösten erbjöds bostadsrättsföreningens boende att glasa in sina balkonger vilket många ägare har valt att göra.

För att värna om bostadsrättsföreningens ekonomi har styrelsen under året lagt om bostadsrättsföreningens lån, detta för att bibehålla en låg ränta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	750	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 816	14 979
Elkostnad/m ² totalyta	44	44
Värmekostnad/m ² totalyta	75	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	212	194
Soliditet (%)	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 022	-902
Nettoomsättning (tkr)	3 198	3 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 606 m² bostäder.

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	198 850 000	0	0	198 850 000
Fond för yttre underhåll	254 890	108 180	0	146 710
S:a bundet eget kapital	199 104 890	108 180	0	198 996 710
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 118 445	-1 081 800	71 535	-108 180
Årets resultat	-1 022 112	-1 022 112	902 085	-902 085
S:a ansamlad förlust	-2 140 557	-2 103 912	973 620	-1 010 265
S:a eget kapital	196 964 333	-1 995 732	973 620	197 986 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 022 112
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 010 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 180
summa balanserat resultat	-2 140 557

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 140 557

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	3 198 096	3 131 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 386	9 709
Summa rörelseintäkter		3 279 482	3 141 089
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 087 595	-1 053 856
Övriga externa kostnader	Not 5	-758 005	-606 225
Personalkostnader	Not 6	-65 715	-60 094
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 625 122	-1 625 122
Summa rörelsekostnader		-3 536 437	-3 345 297
RÖRELSERESULTAT		-256 954	-204 209
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		831	650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 988	-698 526
Summa finansiella poster		-765 157	-697 876
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 022 112	-902 085
ÅRETS RESULTAT		-1 022 112	-902 085

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	250 349 816	251 974 938
Summa materiella anläggningstillgångar	250 349 816	251 974 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	250 349 816	251 974 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 146 144	563 983
Summa kortfristiga fordringar	1 146 153	563 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 146 153	563 983
SUMMA TILLGÅNGAR	251 495 969	252 538 921

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		198 850 000	198 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	254 890	146 710
Summa bundet eget kapital		199 104 890	198 996 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 118 445	-108 180
Årets resultat		-1 022 112	-902 085
Summa fritt eget kapital		-2 140 557	-1 010 265
SUMMA EGET KAPITAL		196 964 333	197 986 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	52 840 300	39 937 500
Summa långfristiga skulder		52 840 300	39 937 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	587 600	14 078 000
Leverantörsskulder		121 181	101 021
Skatteskulder		93 230	119 344
Övriga skulder		547 170	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	342 154	316 611
Summa kortfristiga skulder		1 691 335	14 614 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 495 969	252 538 921

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 702 954	2 619 030
Hyror garage	378 032	384 773
Hyror förråd	408	8 160
Bredbandsintäkter	95 004	94 398
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Avgift andrahandsuthyrning	21 701	24 666
Öresutjämning	-3	-95
	3 198 096	3 131 380

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	16 743	8 929
Återbäring försäkringsbolag	0	679
Övriga intäkter	64 643	100
	81 386	9 709

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 875	0
	Fastighetsskötsel beställning	17 730	9 832
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 615	0
	Snöröjning/sandning	6 168	67 100
	Städning entreprenad	2 630	0
	Städning enligt beställning	4 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	33 153	26 462
	Hissbesiktning	5 986	0
	Myndighetstillsyn	1 209	1 140
	Gemensamma utrymmen	3 000	0
	Sopphantering	0	16 250
	Gård	-2 525	3 631
	Serviceavtal	7 658	1 125
	Förbrukningsmateriel	14 828	867
	Teleport/hissanläggning	3 375	0
	Störningsjour och larm	-2 565	2 500
		121 886	128 907
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 000	3 241
	Brf Lägenheter	32 563	0
	Sopphantering/återvinning	544	6 104
	Lås	5 646	0
	VVS	609	6 469
	Värmeanläggning/undercentral	7 710	0
	Ventilation	2 565	5 000
	Elinstallationer	7 695	5 000
	Hiss	66 589	12 285
	Fasad	7 665	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 759	15 580
	Vattenskada	0	54 800
		143 345	108 479
	Taxebundna kostnader		
	El	157 779	157 055
	Värme	271 940	208 613
	Vatten	87 448	123 162
	Sophämtning/renhållning	108 500	104 860
		625 667	593 690
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 920	56 371
	Kabel-TV	96 411	119 929
		176 331	176 300
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 366	46 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 087 595	1 053 856

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 738	306
	Tele- och datakommunikation	1 189	0
	Juridiska åtgärder	178 774	53 312
	Inkassering avgift/hyra	41 156	5 625
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	0
	Föreningskostnader	1 281	0
	Förvaltningsarvode	458 784	467 277
	Administration	3 977	2 562
	Konsultarvode	32 393	70 063
	Vidarefakturerade kostnader	16 743	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 080
		758 005	606 225
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 004	44 384
	Sociala kostnader	15 711	15 710
		65 715	60 094
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 625 122	1 625 122
		1 625 122	1 625 122

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	253 600 060	179 622 937
	Nyanskaffningar	0	73 977 123
	Utgående anskaffningsvärde	253 600 060	253 600 060
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 625 122	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 625 122	-1 625 122
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 250 244	-1 625 122
	Planenligt restvärde vid årets slut	250 349 816	251 974 938
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 802 230	57 802 230
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 432 000	53 432 000
	Taxeringsvärde mark	18 216 000	18 216 000
		71 648 000	71 648 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	4 648 000	4 648 000
		71 648 000	71 648 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	72 864
	Klientmedel hos SBC	1 146 144	474 376
	Avräkning övrigt	0	16 743
		1 146 144	563 983
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	146 710	0
	Reservering enligt stadgar	108 180	108 180
	Avsättning från byggare	0	38 530
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	254 890	146 710

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	1,010 %	13 490 400	13 578 000	2023-10-28
	SEB	1,190 %	13 687 500	13 687 500	2021-10-28
	SEB	1,390 %	12 562 500	13 062 500	2022-10-28
	SEB	2,120 %	13 687 500	13 687 500	2024-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		53 427 900	54 015 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-587 600	-14 078 000	
			52 840 300	39 937 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 489 900 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 750 000	54 750 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	15 000	15 000
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Ränta	4 244	3 775
	Avgifter och hyror	257 200	232 126
		342 154	316 611

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2020 kommer arbetet med vatten och avlopp kring bostadsrättsföreningen att fortsätta, därefter är planen att färdigställa väg och trottoarer under sommaren år 2021. Styrelsen för bostadsrättsföreningen Moroten har även för avsikt att gå med i grannsamverkan under det kommande året för att fortsätta värna om bostadsrättsföreningens och områdets trivsel.

Styrelsen har under januari och februari år 2020 planerat att genomföra ett vinterdriftfall tillsammans med Ikano. Denna besiktning görs för att säkerställa att värmesystemet fungerar som tänkt. Eftersom vinterdriftfallet endast kan utföras under vinterperioden bröts denna besiktning ut från det ordinarie tvåårsbesiktningsschemat.

Byte av ventilationsfiler i lägenheterna kommer att ske under slutet av maj början av juni.

I samarbete med Etcon kommer en förvaltningsplan att upprättas för de kommande åren för bostadsrättsföreningen fortsatta underhåll och trevnad. Även brandskyddet kommer att ses över tillsammans med Etcon. En SBA pärm ska upprättas och en inventering av fastigheten har redan genomförts.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 3 / 5 2020



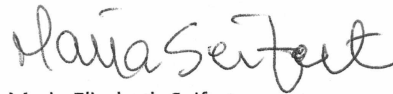
Ismail Dökümcü
Ledamot



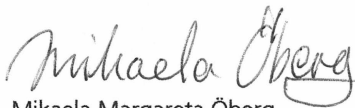
Alfonso Daniel Gonzalez Bounoure
Ledamot



Anna Maria Christina Helsing
Ledamot



Maria Elisabeth Seifert
Ledamot



Mikaela Margareta Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen
Org.nr. 769629-8749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen 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 revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

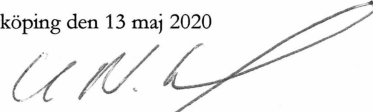
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Norrköping den 13 maj 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

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