



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 Mispeln i Södra Hedvigslund

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Gustav Sebastian Björk	Ledamot
Olle Björn Håkan Lundbäck	Ledamot
Claes Filip Ryman	Ledamot
Jessica Madelene Sandbacka	Ledamot
Philip Daniel Tegnér	Ledamot

Tommy Carl-Gustav Johansson	Suppleant
Karin Maria Käll	Suppleant
Mårten Olov Lagerquist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gustav Sebastian Björk, Tommy Carl-Gustav Johansson, Karin Maria Käll, Mårten Olov Lagerquist, Olle Björn Håkan Lundbäck, Claes Filip Ryman, Jessica Madelene Sandbacka och Philip Daniel Tegnér.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Marianne Greghammar

Samman kallande

Susanna Mjörning

Daniel Palma Rivera

Claes Palmgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 35:426	2016	Nacka
Älta 35:101	2016	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2017 och består av 4 flerbostadshus.

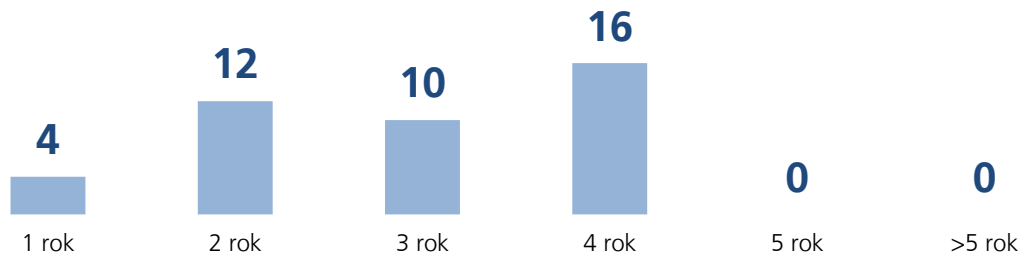
Fastigheternas värdeår är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 140 m², varav 3 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Tvättstuga

Cykelförråd

Kommentar

I hus G, Buxbomsvägen 12

I hus G, Buxbomsvägen 12

I hus H, Buxbomsvägen 14

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning och påfyllnad av jord i rabatter	2020	Se händelser efter verksamhetsåret

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Aina's Eco-Cleaning AB
Bredband, TV, telefoni	Telia Sverige AB
El	Nacka Energi AB
Vatten och sophämtning	Nacka vatten och avfall AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Plantera Med Mera i Stockholm AB
Hissar skötsel	Otis AB

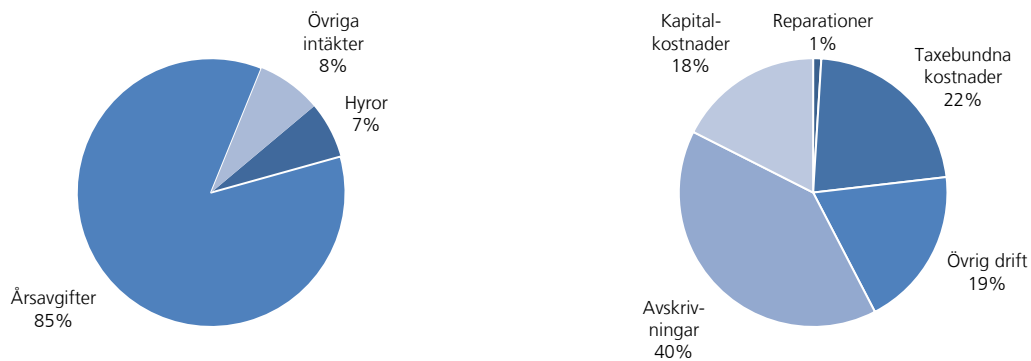
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 2,40 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 207 598	2 540 608
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 690 010	2 589 077
Finansiella intäkter	29	285
Minskning kortfristiga fordringar	96 348	0
	2 786 387	2 589 362
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 398 361	998 958
Finansiella kostnader	619 474	560 389
Ökning av kortfristiga fordringar	0	938 131
Minskning av långfristiga skulder	197 000	180 582
Minskning av kortfristiga skulder	390 922	244 312
	2 605 757	2 922 373
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 388 227	2 207 598
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	180 630	-333 011

*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 15år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 2-årsbesiktning av fastigheterna och lägenheterna har genomförts. Åtgärder har gjorts under året som också fortsätter att ske under 2020.
- Föreningen har bytt leverantör för trädgårdsskötsel och snöröjning. Nytt avtal har tecknats med Plantera Med Mera i Stockholm AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	718	538	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 396	12 459	12 516	12 548
Elkostnad/m ² totalyta	158	143	69	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	83	23	28	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	197	178	119	0
Soliditet (%)	76	75	75	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-739	-381	-417	0
Nettoomsättning (tkr)	2 625	2 589	1 935	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 140 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	93 610 000	0	0	93 610 000
Upplåtelseavgifter	29 640 000	0	0	29 640 000
Fond för yttre underhåll	353 940	140 940	0	213 000
S:a bundet eget kapital	123 603 940	140 940	0	123 463 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 152 663	-140 940	-381 486	-630 238
Årets resultat	-739 296	-739 296	381 486	-381 486
S:a ansamlad förlust	-1 891 960	-880 236	0	-1 011 723
S:a eget kapital	121 711 980	-739 296	0	122 451 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-739 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 011 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 940
summa balanserat resultat	-1 891 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 891 960
----------------------------------	-------------------

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	2 625 100	2 589 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 910	0
Summa rörelseintäkter		2 690 010	2 589 077
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 062 388	-763 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 477	-235 354
Personalkostnader	Not 6	-46 496	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 411 500	-1 411 500
Summa rörelsekostnader		-2 809 861	-2 410 458
RÖRELSERESULTAT		-119 851	178 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 474	-560 389
Summa finansiella poster		-619 445	-560 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-739 296	-381 486
ÅRETS RESULTAT		-739 296	-381 486

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	158 668 375	160 079 875
Summa materiella anläggningstillgångar	158 668 375	160 079 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	158 668 375	160 079 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 562	99 910
Summa kortfristiga fordringar	3 562	99 910
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 388 227	0
SBC klientmedel i SHB	0	2 207 598
Summa kassa och bank	2 388 227	2 207 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 391 789	2 307 508
SUMMA TILLGÅNGAR	161 060 164	162 387 383

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 250 000	123 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	353 940	213 000
Summa bundet eget kapital		123 603 940	123 463 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 152 663	-630 238
Årets resultat		-739 296	-381 486
Summa fritt eget kapital		-1 891 960	-1 011 723
SUMMA EGET KAPITAL		121 711 980	122 451 277
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 823 750	38 940 336
Summa långfristiga skulder		25 823 750	38 940 336
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 100 168	180 582
Leverantörsskulder		62 186	116 550
Skatteskulder		0	245 600
Övriga skulder		0	92 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	362 080	360 281
Summa kortfristiga skulder		13 524 434	995 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 060 164	162 387 383

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 299 163	2 254 430
Hyror parkering	182 471	207 197
Bredbandsintäkter	116 424	116 424
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Gästlägenhet	27 000	10 500
Öresutjämning	42	78
	2 625 100	2 589 077

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	64 910	0
	64 910	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 224	48 552
	Fastighetsskötsel beställning	7 621	18 142
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	66 503	49 080
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 397	23 898
	Snöröjning/sandning	130 356	35 375
	Städning entreprenad	25 072	81 484
	Hissbesiktning	4 750	4 500
	Gemensamma utrymmen	0	4 609
	Gård	0	3 935
	Serviceavtal	16 069	21 000
	Förbrukningsmateriel	9 457	1 054
		311 449	291 628
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 726
	Tvättstuga	0	7 229
	Sophantering/återvinning	0	1 177
	Entré/trapphus	0	925
	Värmeanläggning/undercentral	14 000	14 000
	Ventilation	21 103	41 207
	Hiss	868	24 003
	Mark/gård/utemiljö	0	43 759
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 995
		35 971	143 021
	Taxebundna kostnader		
	El	497 267	448 378
	Vatten	259 250	71 921
	Sophämtning/renhållning	26 451	23 412
		782 968	543 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 200	30 844
		31 200	30 844
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-99 200	-245 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 062 388	763 604
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	0
	Tele- och datakommunikation	117 400	147 856
	Juridiska åtgärder	71 785	0
	Inkassering avgift/hyra	7 650	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 725
	Föreningskostnader	2 901	4 125
	Fritids- och trivselkostnader	461	704
	Förvaltningsarvode	59 233	49 985
	Förvaltningsarvodena övriga	9 188	0
	Administration	4 432	6 252
	Konsultarvode	0	8 875
	Tidningar facklitteratur	3 127	1 007
		289 477	235 354

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 255	0
	Sociala kostnader	7 241	0
		46 496	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 411 500	1 411 500
		1 411 500	1 411 500
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	162 550 000	162 550 000
	Utgående anskaffningsvärde	162 550 000	162 550 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 470 125	-1 058 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 411 500	-1 411 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 881 625	-2 470 125
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 668 375	160 079 875
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	44 200 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	14 800 000
		81 800 000	59 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 800 000	59 000 000
		81 800 000	59 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 562	99 910
		3 562	99 910

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	213 000	106 500
	Reservering enligt stadgar	140 940	106 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	353 940	213 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Swedbank	1,830 %	12 986 238	13 051 910	2024-06-19
	Swedbank	1,250 %	12 968 840	13 034 504	2020-03-25
	Swedbank	1,670 %	12 968 840	13 034 504	2022-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		38 923 918	39 120 918	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 100 168	-180 582	
			25 823 750	38 940 336	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 938 958 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 400 000	39 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	35 382	30 861
	Sociala avgifter	11 118	14 139
	Ränta	107 860	108 404
	Avgifter och hyror	207 720	206 877
		362 080	360 281

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Åtgärder av brister från 2-årsbesiktningen kommer fortsätta under 2020.
- Den nya leverantören för trädgårdsskötsel och snöröjning kommer under april 2020 genomföra en större rensning i alla rabatter för att förbättra växtligheten. Ogräs kommer grävas upp varpå ny jord kommer fyllas på i hålen.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 24 / 3 2020



Gustav Sebastian Björk
Ledamot



Olle Björn Håkan Lundbäck
Ledamot



Claes Filip Ryman
Ledamot



Jessica Madelene Sandbacka
Ledamot



Philip Daniel Tegnér
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mispeln i Södra Hedvigslund, org. nr 769630-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mispeln i Södra Hedvigslund 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp lyser, 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 revisionsssed 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 Mispeln i Södra Hedvigslund 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 revisorsd 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 förlöpande 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 trygghetssätt.

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.

Solna den 22 april 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

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