

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 Tranan 7-9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Johan Nils Daniel Axelsson	Ledamot
Mats Håcan Boive	Ledamot
Jessica Maria Da Silva Hägglund	Ledamot
Lina Elisabeth Hasselgren	Ledamot
Mathias Karl Stefan Jung	Ledamot

Nicole Danuschka Hulova	Suppleant
Ida Caroline Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Ralf Toresson Revision

Valberedning

Sofie Franzén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HUNNEBERG 1	2003	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

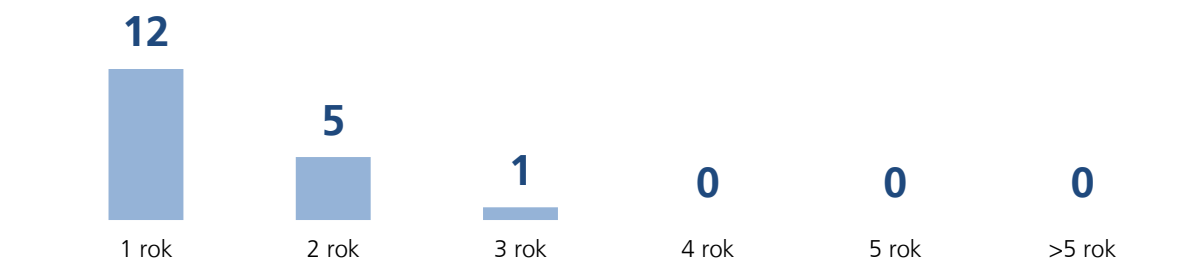
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 751 m², varav 751 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av kodlås	2019	Entrédörrar port 7 & 9
Sophantering	2019	Låsbart skåp för sophantering, planeras vara på plats mars 2019
Cykelförvaring utomhus	2018 - 2019	Påbörjades 2018 klart 2019
Säkerhetsdörrar	2014	
Uteplats	2013	
Dränering	2011	Återställande av gräsmatta klart 2012
Fasadrenovering/Balkonger	2011 - 2012	Påbörjades 2011 klart 2012
Elstambyte	2006 - 2007	Påbörjades 2006 klart 2007
Rörstamsbyte	2006 - 2007	Påbörjades 2006 klart 2007
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2020	Översyn, kan bli aktuellt med renovering eller byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

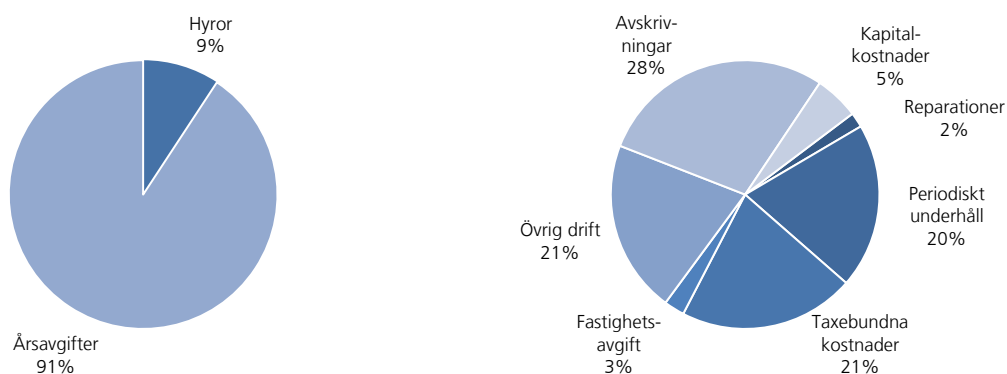
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
TVleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av gemensamma utrymmen	Överallt fönsterputs och städ

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 448 347	1 290 074
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	646 464	646 464
Finansiella intäkter	11	24
Minskning kortfristiga fordringar	200	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 815	0
	652 490	646 488
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	661 896	440 621
Finansiella kostnader	53 159	46 933
Minskning av kortfristiga skulder	0	662
	715 055	488 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 385 782	1 448 347
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-62 565	158 272

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	863	854	839
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 221	1 221	1 221	1 221
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 114	6 312	6 312	6 312
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	218	219	209	209
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	31	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	64	69	91
Soliditet (%)	67	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-353	-127	-192	-323
Nettoomsättning (tkr)	646	646	641	630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 751 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	7 974 874	0	0	7 974 874
Upplåtelseavgifter	3 055 131	0	0	3 055 131
Fond för yttre underhåll	645 477	126 136	0	519 341
S:a bundet eget kapital	11 675 482	126 136	0	11 549 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 510 425	-126 136	-126 871	-2 257 418
Årets resultat	-353 217	-353 217	126 871	-126 871
S:a ansamlad förlust	-2 863 642	-479 353	0	-2 384 289
S:a eget kapital	8 811 840	-353 217	0	9 165 057

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 217
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 384 289
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 136
summa balanserat resultat	-2 863 642

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

198 676
-2 664 966

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	646 464	646 464
Summa rörelseintäkter		646 464	646 464
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-551 889	-328 882
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 470	-80 198
Personalkostnader	Not 5	-31 537	-31 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-284 637	-285 805
Summa rörelsekostnader		-946 533	-726 426
RÖRELSERESULTAT		-300 069	-79 962
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 159	-46 933
Summa finansiella poster		-53 148	-46 909
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-353 217	-126 871
ÅRETS RESULTAT		-353 217	-126 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 568 331	11 852 968
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 568 331	11 852 968
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 568 331	11 852 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 636 030	1 698 794
Summa kortfristiga fordringar		1 636 030	1 698 794
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 603	19 603
Summa kassa och bank		19 603	19 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 655 633	1 718 398
SUMMA TILLGÅNGAR		13 223 964	13 571 366

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 030 005	11 030 005
Fond för yttre underhåll	Not 10	645 477	519 341
Summa bundet eget kapital		11 675 482	11 549 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 510 425	-2 257 418
Årets resultat		-353 217	-126 871
Summa fritt eget kapital		-2 863 642	-2 384 289
SUMMA EGET KAPITAL		8 811 840	9 165 057
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 291 999	4 291 999
Summa långfristiga skulder		4 291 999	4 291 999
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 699	32 648
Skatteskulder		3 869	2 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 557	78 880
Summa kortfristiga skulder		120 125	114 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 223 964	13 571 366

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	200	200
Fastighetsförbättringar	10-30	10-30
Port/säkerhetsdörr	20	20
Stambyte	30	30
Maskiner	Fullt avskriven	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	586 656	586 656
Hyror bostäder	59 826	59 826
Öresutjämning	-18	-18
	646 464	646 464

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 014	18 867
	Myndighetstillsyn	1 180	0
	Gård	1 993	2 557
	Serviceavtal	3 188	0
	Förbrukningsmateriel	0	1 587
		25 375	23 011
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 588	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 688
	Lås	16 695	0
		18 283	1 688
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	154 031	0
	Sophantering/återvinning	44 645	0
		198 676	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 263	14 529
	Värme	163 793	159 859
	Vatten	17 962	22 306
	Sophämtning/renhållning	13 113	12 769
		212 131	209 463
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 009	18 457
	Tomträttsavgäld	49 000	49 000
	Kabel-TV	4 629	4 534
		72 638	71 991
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	24 786	22 729
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	551 889	328 882
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 569	14 569
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	613	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	572
	Förvaltningsarvode	50 082	48 554
	Administration	2 335	280
	Konsultarvode	5 375	11 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		78 470	80 198

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	24 000
	Sociala kostnader	7 537	7 541
		31 537	31 541

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	36 164	36 164
	Förbättringar	248 473	248 473
	Maskiner	0	1 168
		284 637	285 805

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 629 890	14 629 890
	Utgående anskaffningsvärde	14 629 890	14 629 890
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 776 922	-2 492 285
	Årets avskrivningar enligt plan	-284 637	-284 637
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 061 559	-2 776 922
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 568 331	11 852 968
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	5 800 000
		16 000 000	13 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 000 000	13 200 000
		16 000 000	13 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	137 412	137 412	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	137 412	137 412	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-137 412	-136 244	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 168	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-137 412	-137 412	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	269 349	270 051	
	Skattefordran	502	0	
	Klientmedel hos SBC	1 366 179	1 428 743	
		1 636 030	1 698 794	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	519 341	416 985	
	Reservering enligt stadgar	126 136	126 136	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-23 780	
	Vid årets slut	645 477	519 341	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	1,067 %	2 000 000	2 000 000
	Nordea	1,350 %	2 291 999	2 291 999
	Summa skulder till kreditinstitut		4 291 999	4 291 999
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			4 291 999	4 291 999

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 291 999 kronor.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 291 999	4 291 999

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	24 000	24 000
	Sociala avgifter	7 540	7 541
	Ränta	1 354	1 713
	Avgifter och hyror	48 663	45 626
		81 557	78 880

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen ämnar att påbörja översyn av fönster. Beroende på utfall och kostnader så blir det antingen renovering av nuvarande fönster eller byte till nya.

Styrelsens underskrifter

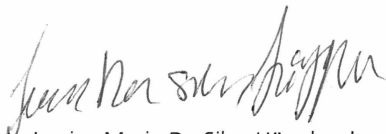
BROMMA den 6,5 2020



Johan Nils Daniel Axelsson
Ledamot



Mats Håcan Boive
Ledamot



Jessica Maria Da Silva Hägglund
Ledamot

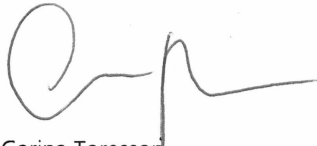


Lina Elisabeth Hasselgren
Ledamot



Mathias Karl Stefan Jung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14,5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tranan 7-9, org.nr 769607-9883.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tranan 7-9 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tranan 7-9 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

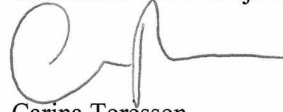
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	586 000	586 656	586 000
Hyror bostäder	59 000	59 826	59 000
Öresutjämning	0	-18	0
	645 000	646 464	645 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-7 000	0	-7 000
Städning entreprenad	-20 000	-19 014	-18 000
Myndighetstillsyn	0	-1 180	0
Gård	-2 000	-1 993	-1 000
Serviceavtal	-3 500	-3 188	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-33 500	-25 375	-27 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-19 000	-1 588	-10 000
Lås	0	-16 695	0
	-19 000	-18 283	-10 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-154 031	-20 000
Sophantering/återvinning	0	-44 645	-20 000
Fönster	-300 000	0	-300 000
	-300 000	-198 676	-340 000
Taxebundna kostnader			
El	-16 000	-17 263	-15 000
Värme	-167 000	-163 793	-159 000
Vatten	-23 000	-17 962	-20 000
Sophämtning/renhållning	-14 000	-13 113	-12 000
	-220 000	-212 131	-206 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-19 009	-19 000
Tomträttsavgäld	-49 000	-49 000	-49 000
Kabel-TV	-5 000	-4 629	-5 000
	-74 000	-72 638	-73 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 802	-24 786	-23 000
	-24 802	-24 786	-23 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-125 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 569	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	0
Styrelseomkostnader	0	-613	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 082	-61 000
Administration	-1 000	-2 335	-5 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 240	-5 000
	-201 000	-78 470	-88 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-24 000	-24 000	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 537	-8 000
	-33 000	-31 537	-32 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-37 000	-36 164	-37 000
Förbättringar	-249 000	-248 473	-249 000
	-286 000	-284 637	-286 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 191 302	-946 533	-1 085 000
RÖRELSERESULTAT	-546 302	-300 069	-440 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Låneräntor	-45 000	-51 934	-45 000
Övriga räntekostnader	0	-1 225	0
	-45 000	-53 148	-45 000
RESULTAT	-591 302	-353 217	-485 000

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

358 508 497