

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 Nässlän 5

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 2020 och 2021.
- 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

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 2000-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hägersten.

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

Styrelsen

Uno Engbom Sundström	Ordförande
Jesper Olof Nicholas Boman	Ledamot
Tord Michael Germundsson	Ledamot
Erik Oskar Lindmark	Ledamot
Niklas Klas Staffan Vesterlund	Ledamot

Anna Sofia Öhman	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Rabia Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nässlan 5	2000-06-09	Hägersten

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

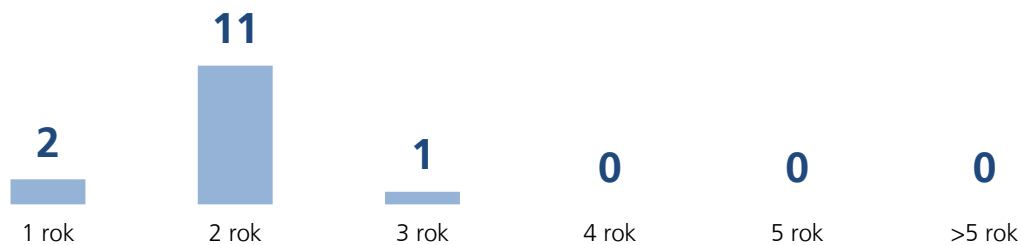
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 690 m², varav 690 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 20200110.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongbygge mot innergården	2019	Fyra balkonger byggdes mot innergården.
Takrenovering	2018	Taket renoverades: Pannor, papp och läkt byttes ut. Fönsterluckor togs bort.
Målning av trapphus	2017	Trapphuset målades om.
Byte av fjärrvärmecentral	2016	Byte av fastighetens fjärrvärmecentral har utförts.
Fläktbyte	2015	Samtliga fläktar i alla lägenheter byttes ut.
Takunderhåll	2014	Underhåll av tak.
Stamspolning	2013	Stamspolning av alla lägenheter har skett.
Ventilationsrengöring	2013	Rengöring av ventilationen i alla lägenheter har skett. Även byte av trumma på taket.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	
Rensning ventilation	2020	Rensning i samtliga lägenheter
Stampsplning	2020	
Fasadrengöring	2021	Spolning/rengöring av fasad
OVK	2021	Besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

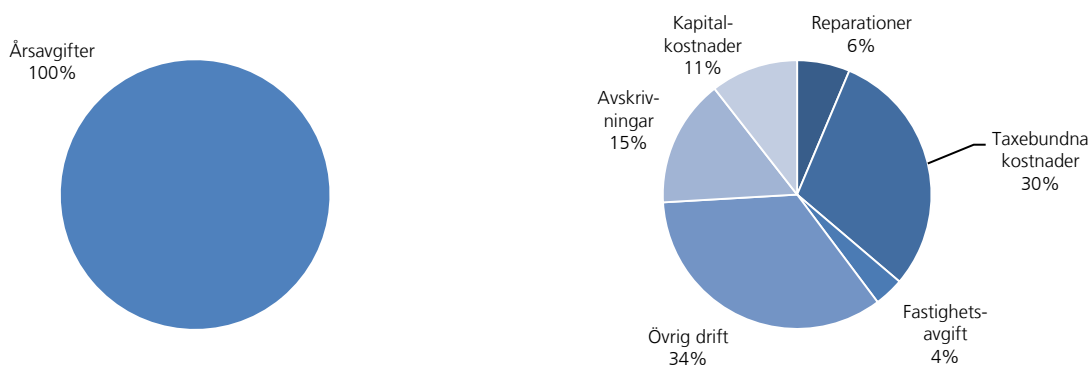
Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året sett över föreningens utgifter och vidtagit diverse åtgärder för att dra ner på kostnader. Detta har framför allt inneburit att vi har justerat avtal med olika leverantörer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	242 466	275 282
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	535 856	535 656
Finansiella intäkter	0	51
Kapitaltillskott	611 170	0
Ökning av långfristiga skulder	0	164 000
Ökning av kortfristiga skulder	9 539	9 833
	1 156 565	709 540
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	402 675	691 446
Finansiella kostnader	57 386	50 393
Ökning av materiella anläggningstillgångar	619 880	0
Ökning av kortfristiga fordringar	308	518
Minskning av långfristiga skulder	36 000	0
	1 116 249	742 357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	282 781	242 466
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	40 316	-32 817

*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

- Balkongbygge, 4 stycken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	776	776	776
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 625	5 677	5 439	5 491
Elkostnad/m ² totalyta	36	34	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	151	145	131	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	35	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	73	74	74
Soliditet (%)	58	55	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8	-286	-163	-200
Nettoomsättning (tkr)	536	536	536	536

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 690 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	6 000 000	0	0	6 000 000
Uppskrivningsfond	102 871	0	0	102 871
Kapitaltillskott	611 170	611 170	0	0
Fond för yttre underhåll	45 600	45 600	-36 000	36 000
S:a bundet eget kapital	6 759 641	656 770	-36 000	6 138 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 148 954	-45 600	-249 630	-853 724
Årets resultat	-7 578	-7 578	285 630	-285 630
S:a ansamlad förlust	-1 156 532	-53 178	36 000	-1 139 354
S:a eget kapital	5 603 109	603 592	0	4 999 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 103 354
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 600
summa balanserat resultat	-1 156 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 156 532
----------------------------------	-------------------

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	535 656	535 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	0
Summa rörelseintäkter		535 856	535 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-342 682	-630 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 253	-61 816
Personalkostnader	Not 6	-4 740	750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-83 373	-79 499
Summa rörelsekostnader		-486 048	-770 944
RÖRELSERESULTAT		49 808	-235 288
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 386	-50 393
Summa finansiella poster		-57 386	-50 342
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 578	-285 630
ÅRETS RESULTAT		-7 578	-285 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 317 717	8 781 210
Summa materiella anläggningstillgångar	9 317 717	8 781 210
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 317 717	8 781 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	301 605	260 982
Summa kortfristiga fordringar	301 605	260 982
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	301 605	260 982
SUMMA TILLGÅNGAR	9 619 323	9 042 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 000 000	6 000 000
Uppskrivningsfond		102 871	102 871
Kapitaltillskott		611 170	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	45 600	36 000
Summa bundet eget kapital		6 759 641	6 138 871
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 148 954	-853 724
Årets resultat		-7 578	-285 630
Summa fritt eget kapital		-1 156 532	-1 139 354
SUMMA EGET KAPITAL		5 603 109	4 999 517
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	200 000	200 000
Summa långfristiga skulder		200 000	200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 681 000	3 717 000
Leverantörsskulder		37 782	34 143
Skatteskulder		37 996	37 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	59 436	54 404
Summa kortfristiga skulder		3 816 214	3 842 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 619 323	9 042 192

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Balkonger	40 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	535 660	535 660
Öresutjämning	-4	-4
	535 656	535 656

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	200	0
	200	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 050	4 900
	Snöröjning/sandning	5 049	0
	Städning entreprenad	17 420	16 500
	Städning enligt beställning	880	3 250
	Hissbesiktning	2 723	0
	Myndighetstillsyn	11 338	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 721
	Gård	1 407	1 083
	Serviceavtal	4 695	9 513
	Förbrukningsmateriel	563	150
	Brandskydd	0	470
	Fordon	0	939
		60 125	43 526
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 600	4 322
	Entré/trapphus	5 635	0
	VVS	0	3 856
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 219	0
	Hiss	14 609	3 653
	Mark/gård/utemiljö	5 496	0
		34 559	11 831
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	327 848
		0	327 848
	Taxebundna kostnader		
	El	24 701	23 448
	Värme	104 189	100 171
	Vatten	20 274	23 978
	Sophämtning/renhållning	13 308	15 524
		162 472	163 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 547	23 781
	Kabel-TV	3 834	3 754
	Bredband	36 867	37 800
		66 248	65 335
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 278	18 718
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	342 682	630 379
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	581	175
	Fritids- och trivselkostnader	0	344
	Förvaltningsarvode	32 230	30 993
	Administration	0	1 588
	Konsultarvode	2 723	7 914
	Tidningar facklitteratur	0	550
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 020
		55 253	61 816

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 740	-750
		4 740	-750
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	79 499	79 499
	Förbättringar	3 874	0
		83 373	79 499
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 106 200	10 106 200
	Nyanskaffningar	619 880	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 726 080	10 106 200
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 324 990	-1 245 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-83 373	-79 499
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 408 363	-1 324 990
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 317 717	8 781 210
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 156 347	2 156 347
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 600 000	5 000 000
		15 200 000	12 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 200 000	12 000 000
		15 200 000	12 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 824	18 516
	Klientmedel hos SBC	282 781	242 466
		301 605	260 982

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	36 000	36 000
	Reservering enligt stadgar	45 600	36 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-36 000	-36 000
	Vid årets slut	45 600	36 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	3 681 000	3 717 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,300 %	200 000	200 000	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 881 000	3 917 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 681 000	-3 717 000	
			200 000	200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 701 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 667 000	6 667 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	4 740	4 740
	Ränta	11 186	10 068
	Avgifter och hyror	43 510	39 596
		59 436	54 404

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 23/3 2020



Uno Engbom Sundström
Ordförande



Jesper Olof Nicholas Boman
Ledamot



Tord Michael Germundsson
Ledamot



Erik Oskar Lindmark
Ledamot



Niklas Klas Staffan Vesterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Nässlan 5, org.nr 7696004-7179.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Nässlan 5 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed 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
Nässlan 5 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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 6 april 2020



Carina Toresson

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