



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 Reservoarpennan 1

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 2015 och 2035.
- 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.
- 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 1982-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-07 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

Julia Di Costa	Ledamot
Anna Malin Christina Nilsson	Ledamot
Hannah Elisabeth Zlotnik	Ledamot

Kathrin Balk	Suppleant
Robert Niklas Gustafsson	Suppleant
Nneka Teresa Odu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Jacob Klapwijk

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPENAN 1	1983	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

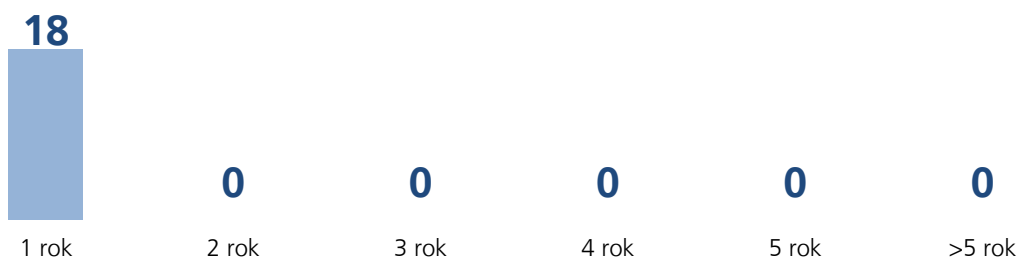
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 720 m², varav 684 m² utgör lägenhetsyta och 36 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	36 m ²	2020-06-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppdatering av utomhus belysning	2019
Radonåtgärd	2017 - 2018
Radonåtgärd	2016 - 2017
Radonåtgärd	2014 - 2015
Byte av termostater	2014
Radonåtgärd	2012 - 2013
Installation av säkerhetsdörrar	2008
fönsterrenovering	2004
Rörstambyte	2002
Elstambyte	1997
Planerat underhåll	År
Fasadrenovering	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

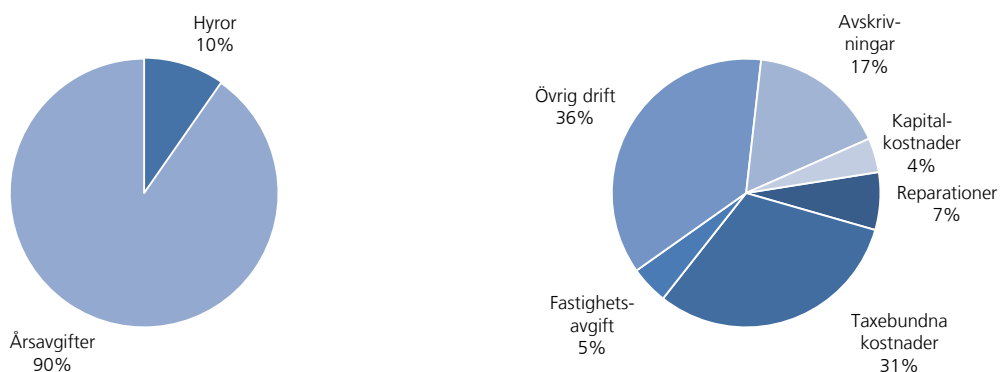
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	785 799	749 671
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	619 000	652 809
Finansiella intäkter	5	189
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 618
Ökning av kortfristiga skulder	19 917	0
	638 922	655 616
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	485 418	548 999
Finansiella kostnader	25 378	24 079
Ökning av materiella anläggningstillgångar	226 146	0
Minskning av långfristiga skulder	33 980	33 980
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 430
	770 922	619 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	853 799	785 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	68 000	36 128

*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

Investerat i en ny torktumlare och installation av ny fläkt i torkskåpet. Vi har uppdaterat utomhusbelysningen för en säkrare miljö kvällstid. Vi har rensat upp i källaren och forslat bort skräp. Under 2019 gjorde vi en ny energideklaration. Vi har bytt ut ventiler till fjärrvärmens i källaren för att säkerställa att alla element ska fungera optimalt under vintern. Vi har även tagit tag i trädgården och bortforslat ris och skräp som legat i trädgården, sedan flera år tillbaka.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	817	867	867	867
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 467	1 417	1 367	1 367
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 301	2 482	2 534	2 584
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	24	24
Värmekostnad/m ² totalyta	174	187	181	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	31	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	35	50	52
Soliditet (%)	53	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-45	-40	-14
Nettoomsättning (tkr)	619	620	617	616

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 684 m² bostäder och 36 m² lokaler.

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	450 000	0	0	450 000
Upplåtelseavgifter	450 000	0	0	450 000
Fond för yttre underhåll	1 326 569	42 378	203 265	1 080 926
S:a bundet eget kapital	2 226 569	42 378	203 265	1 980 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-336 351	42 378	-333 476	-45 253
Årets resultat	6 868	6 868	45 456	-45 456
S:a ansamlad förlust	-329 483	49 246	-288 020	-90 708
S:a eget kapital	1 897 086	91 624	-84 755	1 890 218

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 868
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-293 973
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-42 378</u>
summa balanserat resultat	-329 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-250 159</u>
att i ny räkning överförs	-579 642

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	619 000	620 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	32 409
Summa rörelseintäkter		619 000	652 809
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-372 556	-426 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 862	-108 028
Personalkostnader	Not 6	-14 000	-14 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-101 341	-125 376
Summa rörelsekostnader		-586 759	-674 375
RÖRELSERESULTAT		32 241	-21 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		5	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 378	-24 079
Summa finansiella poster		-25 373	-23 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 868	-45 456
ÅRETS RESULTAT		6 868	-45 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 681 413	2 772 059
Maskiner	Not 9	25 046	9 595
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 706 459	2 781 654
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 708 459	2 783 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	862 383	794 383
Summa kortfristiga fordringar		862 383	794 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		862 383	794 383
SUMMA TILLGÅNGAR		3 570 842	3 578 037

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		900 000	900 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 326 569	1 080 926
Summa bundet eget kapital		2 226 569	1 980 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-336 351	-45 253
Årets resultat		6 868	-45 456
Summa fritt eget kapital		-329 483	-90 708
SUMMA EGET KAPITAL		1 897 086	1 890 218
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	601 530	580 486
Summa långfristiga skulder		601 530	580 486
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	972 520	1 027 544
Leverantörsskulder		31 215	29 785
Skatteskulder		1 987	877
Övriga skulder		5 700	5 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	60 804	43 427
Summa kortfristiga skulder		1 072 226	1 107 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 570 842	3 578 037

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	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Ventilation	30 år	30 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	559 000	561 600
Hyror lokaler	52 800	51 000
Hyror parkering	7 200	7 800
	619 000	620 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	32 409
	0	32 409

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Myndighets tillsyn	10 171	2 809
	Gemensamma utrymmen	524	0
	Gård	1 429	0
	Serviceavtal	0	8 304
	Förbrukningsmateriel	3 001	974
	Fordon	1 646	0
		16 771	12 087
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 110	3 515
	Entré/trapphus	0	1 530
	Lås	4 106	6 306
	VVS	18 859	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	0
	Elinstallationer	5 356	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	37 828
		42 785	49 179
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	46 894
		0	46 894
	Taxebundna kostnader		
	El	20 644	19 665
	Värme	125 009	127 948
	Vatten	17 979	21 388
	Sophämtning/renhållning	27 313	31 145
		190 945	200 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 122	38 164
	Tomträttsavgäld	47 700	47 700
	Kabel-TV	5 187	5 081
		94 009	90 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 046	26 936
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	372 556	426 187
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	14 175	14 175
	Föreningskostnader	581	1 138
	Styrelseomkostnader	534	1 956
	Fritids- och trivselkostnader	484	144
	Förvaltningsarvode	64 596	62 628
	Administration	1 840	1 105
	Korttidsinventarier	2 744	0
	Konsultarvode	4 386	0
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		98 862	108 028

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	11 250
	Sociala kostnader	4 000	3 534
		14 000	14 784
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	14 367	11 367
	Förbättringar	76 279	107 236
	Maskiner	10 695	6 773
		101 341	125 376
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 953 238	4 953 238
	Utgående anskaffningsvärde	4 953 238	4 953 238
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 181 180	-2 062 576
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 646	-118 603
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 271 825	-2 181 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 681 413	2 772 059
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 832 000	5 823 000
	Taxeringsvärde mark	7 294 000	4 924 000
		14 126 000	10 747 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	10 460 000
	Lokaler	326 000	287 000
		14 126 000	10 747 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 865	33 865
	Nyanskaffningar	26 146	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 011	33 865
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 270	-17 497
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 695	-6 773
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 965	-24 270
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 046	9 595
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 128	29 128
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 128	29 128
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 128	-29 128
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 128	-29 128
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8 584	8 584
	Klientmedel hos SBC	853 799	785 799
		862 383	794 383

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 080 926	836 333
	Reservering enligt stadgar	42 378	32 241
	Reservering enligt stämmobeslut	250 159	250 159
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 894	-37 807
	Vid årets slut	1 326 569	1 080 926

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,700 %	379 080	400 140
	Handelsbanken	1,700 %	586 972	593 424
	Handelsbanken	1,540 %	607 998	614 466
	Summa skulder till kreditinstitut		1 574 050	1 608 030
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-972 520	-1 027 544
			601 530	580 486

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 404 150 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 590 300	2 590 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	4 000	0
	Ränta	4 704	4 227
	Avgifter och hyror	42 100	39 200
		60 804	43 427

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 beslutade vi att köpa in ett sophus för sopsortering och installationen kommer ske under första kvartalet av 2020. Vi har även beslutat att vidare rusta upp trädgården vilket kommer ske under 2020.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 19/03 2020



Julia Di Costa
Ledamot

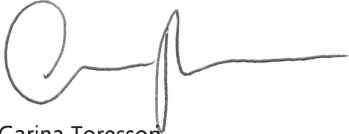


Anna Malin Christina Nilsson
Ledamot



Hannah Elisabeth Zlotnik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Reservoarpennan 1, org.nr 716417-7953.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Reservoarpennan 1 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 revisionsssed 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
revisionsssed 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
Reservoarpennan 1 för räkenskapsåret 2019 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

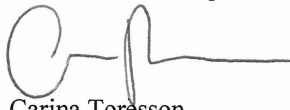
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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