



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 Klintvägen 7

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Owe Karl Kannberg	Ordförande	
Patricia Westholm	Sekreterare	omval 2 år
Fredrik Jörneklint	Kassör	omval 2 år
Claes Peter Brissman	Fastighetsansvarig	omval 1 år
Robin Michael Jansson	Ledamot	omval 2 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Peter Brissman, Robin Michael Jansson, Fredrik Jörneklint, Owe Karl Kannberg och Patricia Westholm.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Nina Hedelius

Marvi Kallionpää

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-16. Anledning av stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klinten 17	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

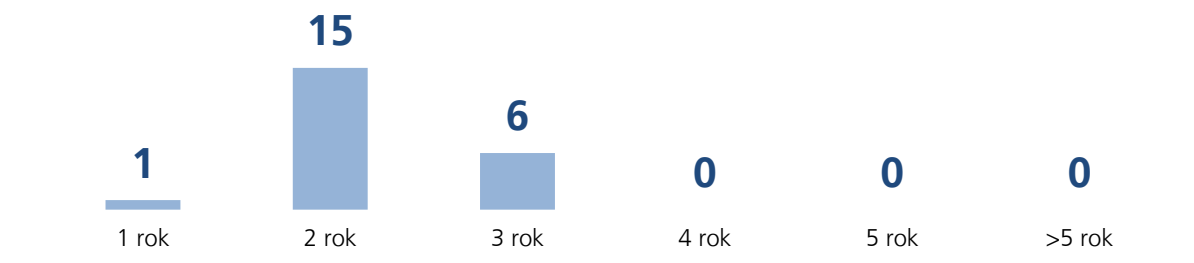
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 406 m², varav 1 406 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan

Kommentar

används dagligen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Diverse målningsarbeten	2019	Underhåll
3 Uteplatser i ordning ställdes	2019	komplettering
Asfaltering 2 Platser	2019	Underhåll
Diverse målningsarbeten	2019	Underhåll
Dagbrunn justerades	2019	Underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Trappa baksida oljas	2020	Underhåll
Besiktning Balkonger	2020	Underhåll enl. plan
Div. reparationer/underhåll	2020	Underhåll
Radonmätning	2020	Underhåll
Stambyte mm	2020	5 stammar bytas
Målning av taket	2022	Underhåll enl. plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi och hyresförvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
ca 8 diverse leverantörer	underhåll av fastigheten

Föreningens ekonomi

Föreningen höjer enligt extra stämmans beslut månadsavgiften fr o m 1 april 2020 med 5% och fr o m 1 juli 2020 med 4%

P g a beslutade stambyten måst föreningen ta upp ett nytt lån på ca kr 7 miljoner fr o m april 2020, trots detta kommer föreningen ha en god likviditet de närmaste åren.

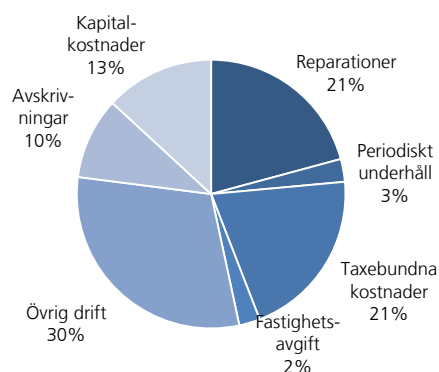
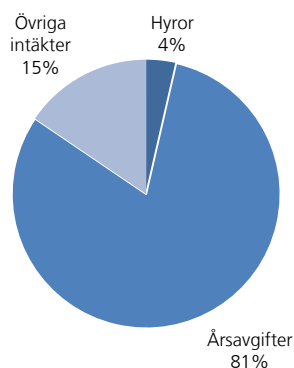
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	683 124	519 389
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 285 987	1 083 375
Finansiella intäkter	67	39
Ökning av kortfristiga skulder	8 088	40 557
	1 294 142	1 123 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	947 039	689 646
Finansiella kostnader	162 314	212 076
Ökning av kortfristiga fordringar	642	1 513
Minskning av långfristiga skulder	57 000	57 000
	1 166 995	960 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	810 272	683 124
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 147	163 736

*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 våren 2019 utökades uteplatser för lägenheter 12196/1001, 12197/1002 och 12198/1003 till ca 25 kvm och Tujahäckar planterades. Avtal upprättades med respektive bostadsrättsinnehavare med hänsyn till uteplatsens upplåtelse, användande och skötsel.

I juni 2019 upptäcktes vattenskador i lägenheten 12200/1101 och 12205/1201. Struktur Sanering undersökte skadan och konstaterade efter friläggande av tak, väggar och golv att vattenskador beror på en bristfällig avloppsstam som är ca 40 år. Saneringskostnaden för föreningen uppgick till kr 192 320,-- varav Länsförsäkringen ersatt kr 128 260,--. SBC teknisk förvaltning undersökte samtliga stammar och konstaterade att stammarna är i mycket dålig skick och måste bytas ut innan större skador uppträder.

På hösten 2019 inträffade ytterligare en läcka på en annan avloppsstam men skadan i lägenheten 12197/1002 kunde snabbt åtgärdas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	695	685	685
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 791	7 832	7 872	7 913
Elkostnad/m ² totalyta	49	44	42	41
Värmekostnad/m ² totalyta	103	92	113	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	19	22	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	151	148	151
Soliditet (%)	37	36	36	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	56	61	-47	5
Nettoomsättning (tkr)	1 099	1 024	1 007	999

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 406 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				
Förlagsinsats	385 000	0	0	385 000
Inbetalda insatser	6 232 315	0	0	6 232 315
Fond för yttre underhåll	352 000	176 000	0	176 000
S:a bundet eget kapital	6 969 315	176 000	0	6 793 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-591 108	-176 000	61 189	-476 297
Årets resultat	56 199	56 199	-61 189	61 189
S:a ansamlad förlust	-534 909	-119 801	0	-415 108
S:a eget kapital	6 434 406	56 199	0	6 378 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	56 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-415 108
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-176 000</u>
summa balanserat resultat	-534 909

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>33 500</u>
-501 409

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	1 098 965	1 023 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 023	59 806
Summa rörelseintäkter		1 285 987	1 083 375
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-794 633	-547 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 473	-106 716
Personalkostnader	Not 6	-26 932	-35 167
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-120 502	-120 502
Summa rörelsekostnader		-1 067 542	-810 149
RÖRELSERESULTAT		218 446	273 226
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 314	-212 076
Summa finansiella poster		-162 247	-212 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		56 199	61 189
ÅRETS RESULTAT		56 199	61 189

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	16 783 017
		16 903 520
Summa materiella anläggningstillgångar	16 783 017	16 903 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 783 017	16 903 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	710	650
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	839 786
		712 056
Summa kortfristiga fordringar	840 496	712 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	840 496	712 706
SUMMA TILLGÅNGAR	17 623 513	17 616 226
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Förlagsinsats	385 000	385 000
Medlemsinsatser	6 232 315	6 232 315
Fond för yttre underhåll	Not 10	352 000
		176 000
Summa bundet eget kapital	6 969 315	6 793 315
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-591 108	-476 297
Årets resultat	56 199	61 189
Summa fritt eget kapital	-534 909	-415 108
SUMMA EGET KAPITAL	6 434 406	6 378 207
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000
		2 267 684
Summa långfristiga skulder	5 000 000	2 267 684
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 954 184
Leverantörsskulder	73 269	51 464
Skatteskulder	59 708	58 344
Övriga skulder	12 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	88 991
		117 027
Summa kortfristiga skulder	6 189 107	8 970 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 623 513	17 616 226

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
Byggnad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 040 345	976 850
Hyror garage/parkering	46 200	46 200
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Avgift andrahandsuthyrning	12 401	0
Öresutjämning	19	70
	1 098 965	1 023 569

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	55 703	55 452
Försäkringsersättning	128 260	0
Återbäring försäkringsbolag	2 340	3 334
Övriga intäkter	720	1 020
	187 023	59 806

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 459	34 074
	Fastighetsskötsel beställning	10 839	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 525	0
	Snöröjning/sandning	41 079	41 376
	Städning entreprenad	24 785	24 180
	Städning enligt beställning	2 000	1 958
	Mattvätt/Hyrmattor	1 183	1 676
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 400	0
	Hissbesiktning	2 326	0
	Myndighetstillsyn	1 209	1 140
	Gemensamma utrymmen	1 044	5 927
	Gård	8 661	1 750
	Serviceavtal	12 253	0
	Förbrukningsmateriel	1 736	4 145
	Teleport/hissanläggning	3 357	3 993
	Fordon	746	22
		179 602	120 241
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 595	5 108
	Sophantering/återvinning	0	19 000
	Lås	8 580	0
	VVS	2 565	2 194
	Ventilation	41 788	6 491
	Elinstallationer	0	7 434
	Hiss	1 705	0
	Fönster	3 523	0
	Mark/gård/utemiljö	0	4 610
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 750
	Vattenskada	191 150	9 500
		255 906	65 087
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	25 500
	Mark/gård/utemiljö	33 500	24 750
		33 500	50 250
	Taxebundna kostnader		
	El	68 207	62 372
	Värme	145 113	128 665
	Vatten	14 852	26 938
	Sophämtning/renhållning	24 592	24 052
		252 764	242 027
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 127	23 625
	Kabel-TV	17 441	17 119
		42 568	40 744
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 294	29 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	794 633	547 763

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	425
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	20 816	20 813
	Föreningskostnader	2 460	965
	Styrelseomkostnader	657	600
	Förvaltningsarvode	44 190	43 409
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	6 375
	Administration	8 314	18 139
	Korttidsinventarier	0	14 290
	Konsultarvode	41 336	0
		125 473	106 716
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 363	26 508
	Kostnadsersättningar	1 132	559
	Sociala kostnader	437	8 100
		26 932	35 167
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	120 502	120 502
		120 502	120 502
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 513 665	17 513 665
	Utgående anskaffningsvärde	17 513 665	17 513 665
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-610 145	-489 643
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 502	-120 502
	Utgående avskrivning enligt plan	-730 648	-610 145
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 783 017	16 903 520
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 463 416	5 463 416
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 000 000	5 400 000
		20 200 000	16 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	20 200 000	16 800 000
		20 200 000	16 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	29 514	28 932
	Klientmedel hos SBC	810 272	683 124
		839 786	712 056

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	176 000	66 009
	Reservering enligt stadgar	176 000	176 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-66 009
	Vid årets slut	352 000	176 000

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,305 %	3 686 500	3 743 500	Rörligt
	Swedbank	1,330 %	2 267 684	2 267 684	2020-04-24
	Swedbank	1,380 %	5 000 000	5 000 000	2024-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		10 954 184	11 011 184	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 954 184	-8 743 500	
			5 000 000	2 267 684	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 669 184 kr.


Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 267 684	11 267 684

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	25 800
	Sociala avgifter	0	8 100
	Ränta	5 235	4 351
	Avgifter och hyror	83 756	78 776
		88 991	117 027


Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2020 planeras stambyte i föreningens fastighet med början april.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 20 / 3 2020



Owe Karl Kannberg
Ordförande



Patricia Westholm
Sekreterare



Fredrik Jörneklint
Kassör

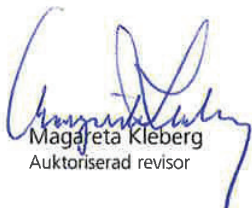


Claes Peter Brissman
Fastighetsansvarig



Robin Michael Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2020



Magajeta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klintvägen 7
Org.nr. 769625-5343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klintvägen 7 för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klintvägen 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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:

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

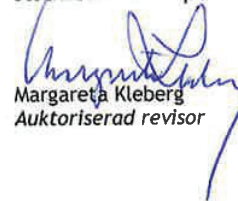
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 april 2020



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE