

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 Hunden 15

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 2019 och 2048.
- 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 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 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-07 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

Lars Olov Bengtsson	Ledamot
Anders Erik Englund	Ledamot
Gunnel Birgitta Helling	Ledamot
Gerd Anneli Persson	Ledamot
Claes Rickard Åstrand	Ledamot

Gustav John Tranback	Suppleant
Stina Maria Åkerlund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Marita Anundi-Magnusson
Emil Kronblad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTRYGGEN 1	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

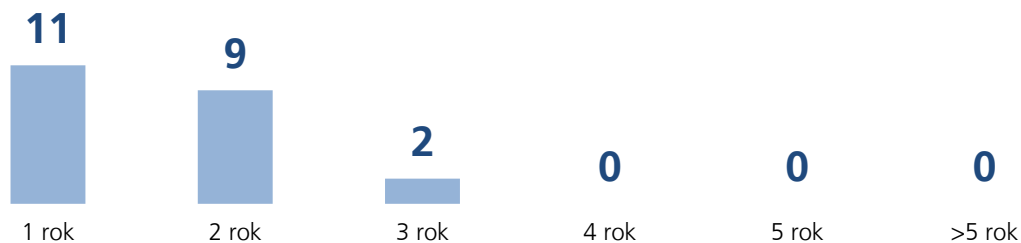
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 854 m², varav 738 m² utgör lägenhetsyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	39 m ²	2020-10-31
Café (samma hyresgäst som nedan)	58 m ²	2020-08-31
Café (samma hyresgäst som ovan)	19 m ²	2020-08-31
Mobilantenn	6 m ²	2020-07-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensam takterrass om ca 10 kvadratmeter	På vindsvåningen.
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och mangel.
Cykel & barnvagnsrum	I källarplanet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	Utförd 2019
Dricksvatten kontroll	2019	Utförd 2019
Ny Underhållsplan SBC 2019 till 2048	2019	Utförd 2019
Renovering/byte av hiss-maskineri och korg	2018	Utförd i oktober 2018
Soprumsdörr mot gatan målas och förses med klotterskydd	2018	Utförd i Juni 2018
OVK hyreslokaler	2018	Utförd i februari 2018
Brandsyn hyreslokaler	2018	Utförd i februari 2018
Takstegar och säkerhetsvajer monteras på tak	2018	Utförd januari 2018
Byte till led-lampor i trapphus	2018	Utförd Juli 2018
Översyn av takplåt och pannor	2018	Utförd januari 2018
Översyn av ventilation och värme	2018	Februari-mars. översyn
Renovering av entrédörr	2017	
Renovering bristfälliga balkongdörrar	2017	
Renovering av klinker i nederdel av fasaden	2017	
BUS	2017	Egenkontroll av brandskydd
Isolering av rör i trappuppgång och källare, genomföringar tätas	2017	
Byte av dörr till terrass, vindspan	2017	
Byte av röklucka	2017	
SBA	2016	
Radonmätning	2016	Lägre än riktvärdet 200 Bq/m ³
Pumpbyte i undercentral	2016	
Stampsplning	2015	
OVK	2014	
Omgjutning av terrassgolv utanför tvättstugan, justering av avrinning.	2011	
Renovering av samtliga stuprör	2011	
Inreglering av värme, byte av radiatorventiler	2011 - 2012	
Målning av entrédörr samt dörrar och fönster till lokaler	2011	
Fönsterrenovering: målning, tätning, byte av ytterglas till energiglas.	2010	
Tegelpannor på tak kontrollerade och trasigt tegel bytt.	2009	
Takfotsplåt och skorstenshuvar målade	2009	
Energideklaration	2008	Utförd av Anticimex.
Elstambyte	1997 - 1998	Utfört av tidigare ägare
Rörstambyte	1997 - 1998	Utfört av tidigare ägare
Renovering av balkonger	1995	Utförd av tidigare ägare
Omputsning av fasad	1995	Utförd av tidigare ägare

Planerat underhåll	År	Kommentar
Lagning av puts runt vissa fönster på fasad	2020	Preliminärt. förberedande underhåll
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2020	Enligt lag.
Boning av golv i trapphus	2020	Preliminärt.
Installation av Elkabel i stuprör och hängrännor	2020	Preliminärt
Genomgång och service av köksfläktar	2020	Beställt 1/3 2020
Tätning av läcka i hängränna på kungsbalkong	2020	Preliminärt.
Tätning, ev byte av takfönster i vindsplan	2020	Åtgärd ej fastställd ännu.
Takrenovering	2021	Preliminärt.
Undercentral, renovering	2021	Preliminärt.
Fönstermålning & ev fönsterbyte	2021	I samband med fasadrenovering.
Fasadrenovering	2021	Preliminärt.
Balkongrenovering	2021	I samband med fasadrenovering.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning	SBC – Sveriges BostadsrättsCentrum
Insamling av returpapper, kartong, glas, plast och metall	Suez Recycling AB
Framdragning och underhåll av kabel	ComHem
Uthyrning av entrématta	Berendsen Textil Service AB
El, rörligt pris (från 2009-04-01)	Fortum
Städning av trapphus och tvättstuga 1 gång/vecka	Leetex AB
Avfallshämtning	Stockholm Vatten
Årlig besiktning av hiss	Dekra
Teknisk administrativ förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum
BUS samt årlig service av brandsäkerhetsutrustning	Hald & Tesch
Teknisk förvaltning - fastighetsskötsel	SBC – Sveriges Bostadsrättscentrum

Föreningens ekonomi

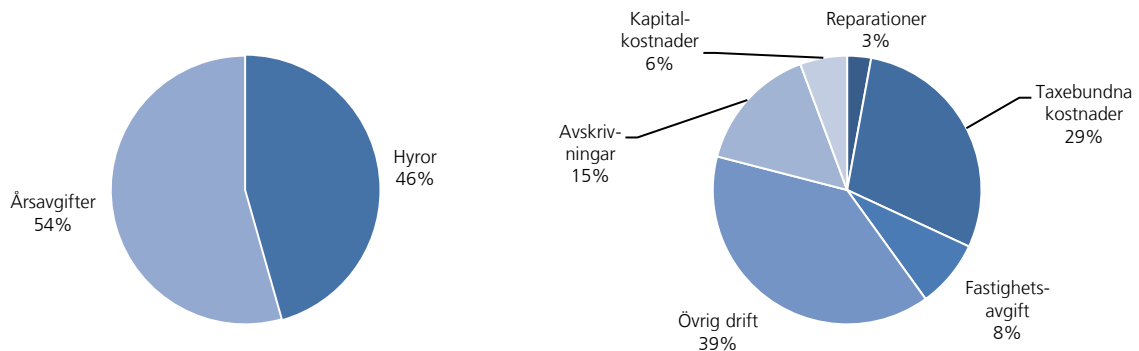
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig till 2022.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	915 584	1 256 924
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 080 106	1 052 953
Finansiella intäkter	99	331
Ökning av kortfristiga skulder	96 035	0
	1 176 240	1 053 284
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	678 912	1 096 608
Finansiella kostnader	48 968	49 045
Ökning av kortfristiga fordringar	905	974
Minskning av långfristiga skulder	58 464	58 464
Minskning av kortfristiga skulder	0	189 533
	787 249	1 394 624
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 304 574	915 584
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	388 991	-341 340

*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 år 2019 har fastigheten genomgått en grundlig kontroll och en ny Underhållsplan har upprättats av SBC och den gäller från 2019 fram till 2048. En Ny Energideklaration har upprättats och finns uppsatt på Entrétavlan enligt lagkrav. Värmesystemet i huset har finjusterats för bättre komfort och driftsekonomi. Kvaliteten på fastighetens dricksvatten har kontrollerats och prover har skickats på analys med godkänt resultat. Under 2018 renoverades hissen och den har under 2019 inte haft några driftstopp. En ny rutin för klottersanering har upprättats med SBC och avstämning och åtgärd sker nu vid varje kvartal. Föreningens hyresgäst restaurangen "A Bowl" har fått alkoholtillstånd efter renovering av sin lokal och kompletterat med bättre ventilation och detta resulterar i bättre hyresintäkter för föreningen under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 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: 30 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	820	820	820
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 504	3 330	3 086	2 879
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 842	7 924	8 006	8 052
Elkostnad/m ² totalyta	30	28	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	207	217	218	217
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	26	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	57	58	80
Soliditet (%)	70	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	220	-224	-144	115
Nettoomsättning (tkr)	1 076	1 052	1 079	1 034

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 738 m² bostäder och 116 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	13 464 343	0	0	13 464 343
Upplåtelseavgifter	2 172 890	0	0	2 172 890
Fond för yttre underhåll	686 658	423 367	-382 801	646 092
S:a bundet eget kapital	16 323 891	423 367	-382 801	16 283 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 142 656	-423 367	158 600	-1 877 889
Årets resultat	220 494	220 494	224 201	-224 201
S:a ansamlad förlust	-1 922 162	-202 873	382 801	-2 102 090
S:a eget kapital	14 401 729	220 494	0	14 181 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	220 494
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 719 289
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-423 367</u>
summa balanserat resultat	-1 922 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 922 162</u>
----------------------------------	--------------------------

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	1 075 895	1 051 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 211	1 380
Summa rörelseintäkter		1 080 106	1 052 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-439 952	-908 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 405	-171 680
Personalkostnader	Not 6	-30 555	-16 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 831	-131 832
Summa rörelsekostnader		-810 743	-1 228 440
RÖRELSERESULTAT		269 363	-175 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		99	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 968	-49 045
Summa finansiella poster		-48 869	-48 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		220 494	-224 201
ÅRETS RESULTAT		220 494	-224 201

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	19 310 843	19 442 674
Summa materiella anläggningstillgångar	19 310 843	19 442 674
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 313 643	19 445 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-320	-380
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 368 017	978 182
Summa kortfristiga fordringar	1 367 697	977 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 367 697	977 802
SUMMA TILLGÅNGAR	20 681 340	20 423 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 637 233	15 637 233
Fond för yttre underhåll	Not 11	686 658	646 092
Summa bundet eget kapital		16 323 891	16 283 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 142 656	-1 877 889
Årets resultat		220 494	-224 201
Summa fritt eget kapital		-1 922 162	-2 102 090
SUMMA EGET KAPITAL		14 401 729	14 181 235
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	5 599 532	5 657 996
Leverantörsskulder		85 394	53 313
Skatteskulder		132 628	124 124
Övriga skulder		245 928	227 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	216 130	179 386
Summa kortfristiga skulder		6 279 611	6 242 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 681 340	20 423 275

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).

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	143 år	143 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Fönster	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	585 321	585 321
Hyror bostäder	41 052	41 052
Hyror lokaler momspliktiga	449 532	425 206
Öresutjämning	-10	-7
	1 075 895	1 051 573

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 211	1 380
	4 211	1 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 209
	Fastighetsskötsel beställning	9 512	9 705
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 970
	Städning entreprenad	24 994	25 397
	Mattvätt/Hyrmattor	7 682	7 453
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 950
	Hissbesiktning	5 714	0
	Gemensamma utrymmen	4 123	0
	Serviceavtal	2 525	4 801
	Förbrukningsmateriel	1 785	457
	Teleport/hissanläggning	2 572	2 481
	Brandskydd	6 165	25 257
		65 073	91 679
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 219
	Tvättstuga	6 008	0
	VVS	0	10 846
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 636
	Ventilation	17 006	5 245
	Elinstallationer	0	34 478
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 715
	Hiss	0	13 891
	Tak	2 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 617
		25 139	83 646
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	0	340 239
	Tak	0	42 562
		0	382 801
	Taxebundna kostnader		
	El	25 528	23 714
	Värme	176 583	184 974
	Vatten	19 214	22 628
	Sophämtning/renhållning	27 617	28 681
		248 942	259 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 356	21 943
	Kabel-TV	6 119	5 992
		30 475	27 935
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 324	62 304
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	439 952	908 363

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	2 125	3 388
	Revisionsarvode extern revisor	13 790	13 790
	Föreningskostnader	802	973
	Styrelseomkostnader	0	4 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	972
	Förvaltningsarvode	135 097	134 764
	Administration	474	959
	Konsultarvode	51 497	7 604
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		208 405	171 680
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 250	13 350
	Sociala kostnader	7 305	3 215
		30 555	16 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	113 266	113 266
	Förbättringar	18 565	18 566
		131 831	131 832
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 730 361	21 730 361
	Utgående anskaffningsvärde	21 730 361	21 730 361
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 287 688	-2 155 856
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 831	-131 832
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 419 518	-2 287 688
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 310 843	19 442 674
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 109 744	5 109 744
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 521 000	13 816 000
	Taxeringsvärde mark	17 282 000	12 073 000
		32 803 000	25 889 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 800 000	22 600 000
	Lokaler	4 003 000	3 289 000
		32 803 000	25 889 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	63 443	62 598
	Klientmedel hos SBC	1 304 574	915 584
		1 368 017	978 182

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	646 092	756 874
	Reservering enligt stadgar	423 367	211 113
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-382 801	-321 895
	Vid årets slut	686 658	646 092

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,866%	2 051 878	2 072 814	2020-12-16
	Handelsbanken	0,922%	490 000	495 000	2020-12-09
	Handelsbanken	0,916%	3 057 654	3 090 182	2020-12-07
	Summa skulder till kreditinstitut		5 599 532	5 657 996	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitutet		-5 599 532	-5 657 996	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 584 916 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 000	22 750
	Sociala avgifter	14 453	7 148
	Ränta	3 039	3 010
	Avgifter och hyror	150 516	146 478
	Städning	2 121	0
		216 130	179 386

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Brf Hunden har gjort en grundlig genomgång av fastigheten och upprättat en ny underhållsplan tillsammans med SBC från 2019 till år 2048 och den ligger till grund för framtida budgetunderlag.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 5 2020



Lars Olov Bengtsson
Ledamot

Anders Erik Englund
Ledamot



Gunnel Birgitta Helling
Ledamot



Gerd Anneli Persson
Ledamot



Claes Rickard Åstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Hunden 15, org.nr 769603-4763.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Hunden 15 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred 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
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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
Hunden 15 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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.

d

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 26 maj 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