





# 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](http://www.sbc.se)**



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Melonen 1	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

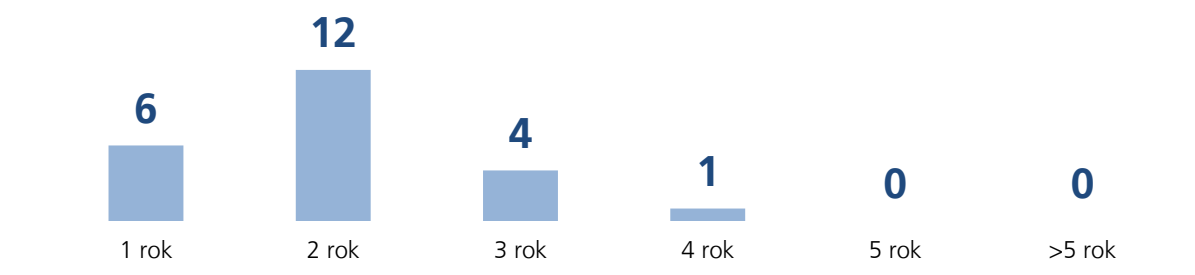
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 532 m<sup>2</sup>, varav 1 476 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 56 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fergin	56 m <sup>2</sup>	20200103

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 20190520.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av hiss	2019
Dörr till pannrummet	2019
Byte av entréport	2018
Renovering av lokal	2017
Planerat underhåll	År
Ventilationsrengöring och OVK	2020
Stamspolning	2020
Fönstermålning	2020
Takmålning	2021



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning SBC

SBC

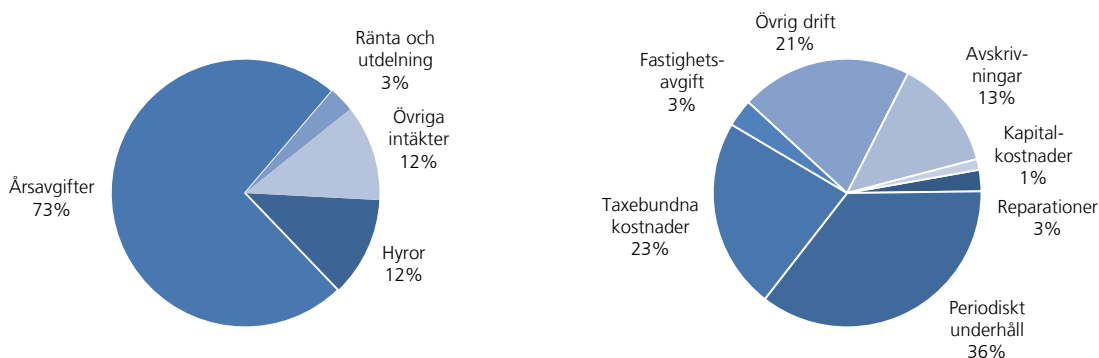
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och årets större underhållsåtgärder har genomförts utan att ta upp nya lån eller höja årsavgifterna. Även kommande, planerade större åtgärder kommer att kunna genomföras utan nya lån eller avgiftshöjningar. Därefter kommer styrelsen att överväga om årsavgifterna kan sänkas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 234 161</b>	<b>1 214 228</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 259 798	1 113 768
Finansiella intäkter	39 847	118
Minskning kortfristiga fordringar	335 486	3 813
Ökning av kortfristiga skulder	4 404	0
	<b>1 639 536</b>	<b>1 117 699</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 223 619	1 066 743
Finansiella kostnader	18 606	12 443
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 579
	<b>1 242 225</b>	<b>1 097 765</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 631 472</b>	<b>1 234 161</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>397 311</b>	<b>19 934</b>

\*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

### Hissrenovering

Under våren genomfördes en lyckad hissrenovering. En del av kostnaden fick vi i bidrag av länsstyrelsen för att vi nu har en äldreanpassad hiss med automatiska dörrar och trevlig röst.

### Ny underhållsplan

Hiilar Truuberg från Projektledarhuset har uppdaterat vår underhållsplan som nu sträcker sig fram till 2033.

### Mindre husfix

Vi har en ny dörr till pannrummet. Bytt lås i källaren så vi bara har en nyckel till alla gemensamma utrymmen. Införskaffat en ny gemensam grill. Låtit beskära Lönnen på huset södra sida. Påbörjat byte till ledbelysning i gemensamma utrymmen. Lagat utebrunnen på framsidan

### Bankengagemang

Vi har avslutat vårt engagemang hos Danske Bank och flyttat en del pengar till SBAB med huvudsyftet att erhålla en bättre sparränta.

### Byte av elleverantör

Styrelsen beslutade att byta till GodEl för den goda sakens skull.

### Nya grannar

Martin Salmonsson är ny medlem i föreningen efter att ha köpt sin syrra Lisas lägenhet. Vi har också en beviljat en ettårig andrahandsuthyrning åt Pihlblad.

### Vår- och höststädning

Under sedvanliga former har två trevliga städdagar genomförts under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	646	649	649	649
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 786	2 786	1 741	1 741
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 084	1 084	1 084	1 084
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	34	24	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	157	128	154
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	17	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	12	8	7	8
Soliditet (%)	91	91	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	-157	143	122
Nettoomsättning (tkr)	1 110	1 114	1 055	1 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 476 m<sup>2</sup> bostäder och 56 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 209 008	0	0	14 209 008
Upplåtelseavgifter	3 008 206	0	0	3 008 206
Fond för yttre underhåll	1 286 298	152 602	-308 200	1 441 896
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 503 512</b>	<b>152 602</b>	<b>-308 200</b>	<b>18 659 110</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-335 340	-152 602	150 651	-333 389
Årets resultat	-134 828	-134 828	157 549	-157 549
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-470 168</b>	<b>-287 430</b>	<b>308 200</b>	<b>-490 938</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 033 344</b>	<b>-134 828</b>	<b>0</b>	<b>18 168 172</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-134 828
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-182 738
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 602
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-470 168</b>

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

508 936
<b>38 768</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 109 929	1 113 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 869	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 259 798</b>	<b>1 113 768</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 113 557	-963 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 614	-102 606
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-192 248	-192 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 407 419</b>	<b>-1 258 674</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-147 621</b>	<b>-144 906</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 847	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 606	-12 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>21 241</b>	<b>-12 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-126 380</b>	<b>-157 231</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-8 448	-318
		<b>-8 448</b>	<b>-318</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-134 828</b>	<b>-157 549</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	18 084 612	18 276 860
Inventarier	Not 8	6 503	6 503
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 091 115</b>	<b>18 283 363</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 091 115</b>	<b>18 283 363</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 752	3 839
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	527 409	821 585
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>532 161</b>	<b>825 424</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	324 969
		<b>0</b>	<b>324 969</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 137 275	457 218
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 137 275</b>	<b>457 218</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 669 436</b>	<b>1 607 612</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 760 551</b>	<b>19 890 975</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 217 214	17 217 214
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 286 298	1 441 896
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 503 512</b>	<b>18 659 110</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-335 340	-333 389
Årets resultat		-134 828	-157 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-470 168</b>	<b>-490 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 033 344</b>	<b>18 168 172</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	1 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		40 053	42 657
Skatteskulder		3 405	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	83 749	80 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>127 207</b>	<b>122 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 760 551</b>	<b>19 890 975</b>



## 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	133 år	133 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Balkong/terrass	133 år	133 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	9-20 år	9-20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	953 929	957 768
Hyror lokaler	156 000	156 000
	<b>1 109 929</b>	<b>1 113 768</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	149 688	0
Övriga intäkter	181	0
	<b>149 869</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 800	0
	Städning entreprenad	40 560	39 600
	Hissbesiktning	0	1 625
	Myndighetstillsyn	565	1 500
	Gemensamma utrymmen	0	438
	Gård	3 168	2 473
	Serviceavtal	18 694	18 794
	Förbrukningsmateriel	1 425	3 955
		<b>69 212</b>	<b>68 385</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	30 656
	Tvättstuga	4 123	1 369
	Entré/trapphus	8 544	0
	Lås	2 180	4 130
	VVS	0	3 623
	Värmeanläggning/undercentral	21 451	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 486
	Hiss	0	15 105
	Fönster	0	22 724
		<b>36 298</b>	<b>88 093</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	94 013
	Entré/trapphus	0	124 375
	Hiss	508 936	89 812
		<b>508 936</b>	<b>308 200</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 598	52 000
	Värme	231 848	239 797
	Vatten	22 740	26 297
	Sophämtning/renhållning	9 157	10 111
	Grovsopor	10 990	8 990
		<b>328 333</b>	<b>337 195</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 450	44 240
	Kabel-TV	73 831	73 732
	Bredband	3 059	2 924
		<b>123 340</b>	<b>120 896</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 438</b>	<b>41 051</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 113 557</b>	<b>963 820</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Övriga förluster	0	7 147
	Revisionsarvode extern revisor	16 312	30 766
	Föreningskostnader	1 139	1 042
	Styrelseomkostnader	5 000	11 850
	Fritids- och trivselkostnader	3 661	3 220
	Förvaltningsarvode	47 424	45 970
	Administration	1 839	2 160
	Korttidsinventarier	1 826	0
	Konsultarvode	24 413	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
		<b>101 614</b>	<b>102 606</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	111 899	111 899
	Förbättringar	80 349	80 349
		<b>192 248</b>	<b>192 248</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	21 485 872	21 485 872
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>21 485 872</b>	<b>21 485 872</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 209 012	-3 016 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-192 248	-192 248
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 401 260</b>	<b>-3 209 012</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 084 612</b>	<b>18 276 860</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 702 850	3 702 850
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 091 000	15 735 000
	Taxeringsvärde mark	32 777 000	23 295 000
		<b>50 868 000</b>	<b>39 030 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 600 000	38 000 000
	Lokaler	1 268 000	1 030 000
		<b>50 868 000</b>	<b>39 030 000</b>



<b>Not 8</b>	INVENTARIER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		510 261	510 261
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>510 261</b>	<b>510 261</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-503 758	-503 758
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-503 758</b>	<b>-503 758</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>6 503</b>	<b>6 503</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto		8 626	8 626
	Skattefordran		24 586	36 016
	Klientmedel hos SBC		494 197	776 943
			<b>527 409</b>	<b>821 585</b>

<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2019-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>
		<b>Nominellt värde</b>			
	Korträntefond Sverige	0	0	0	324 969
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324 969</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		1 441 896	1 324 806
	Reservering enligt stadgar		152 602	117 090
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-308 200	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 286 298</b>	<b>1 441 896</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats 2019-12-31</b>			
	Swedbank 2852510193	1,290 %	1 600 000	1 600 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 600 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 149 500	11 149 500

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	171	27
	Avgifter och hyror	83 578	80 119
		<b>83 749</b>	<b>80 146</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Se under rubriken teknisk status.

---

## Styrelsens underskrifter

---

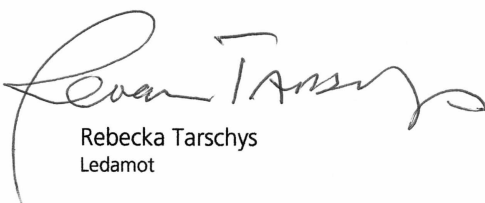
STOCKHOLM den 16/3 2020

  
Lars Rune Dovner  
Ledamot

  
Göran Lagerberg  
Ledamot

  
Chester Larsson  
Ledamot

  
Robin Sjöblom  
Ledamot

  
Rebecka Tarschys  
Ledamot

  
Christina Wiklund  
Ledamot

Vår  
Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2020

  
Elias Haraldsson  
~~Extern revisor~~

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Melonen 1

Org.nr 716420-1225

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Melonen 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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*

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Melonen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

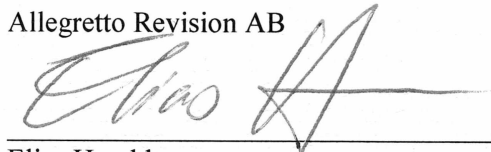
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 mars 2020

Allegretto Revision AB



Elias Haraldsson  
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](http://WWW.SBC.SE)