

Årsredovisning

Brf Slipgatan 12

Org nr 769617-2332

Styrelsen för Brf Slipgatan 12
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17
Beskrivning nyckeltal	18

Kontaktinformation

Brf Slippgatan 12

Slippgatan 12, 117 39 Stockholm

Hemsida: <http://slippgatan12.wordpress.com/om-foreningen/>

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Juridisk person får vägras medlemskap i föreningen

Föreningens fastighet



Byggnad

Föreningen äger fastigheten Ångmaskinen 5, Slipgatan 12, Stockholm

Lägenheter o lokaler

Den totala uthyrda ytan uppgår till 1 702 kvm, varav 1 556 kvm bostadsyta fördelat på 46 lägenheter

Lägenhetsfördelning

38 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 30,74 kvm

8 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 48,50 kvm

Av de 46 lägenheterna är 42 upplåtna med bostadsrätt och 4 uthyrda som hyresrätt.

I fastigheten finns även 2 lokaler som hyrs ut med hyresrätt, Den totala ytan för dessa lokaler är 146 kvm .

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	18 515 000
Mark	<u>35 238 000</u>
	53 753 000

M

NA J

MC



Fastighetens tekniska status

Fastigheten värms med fjärrvärme och varje lägenhet har en egen elmätare

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Gruppavtal finns med Bahnhof för bredband.

Det finns en tvättstuga som kan bokas alla dagar, kostnadsfritt. Föreningen har dessutom ett cykelrum och en piskbalkong, som även fungerar som en gemensam altan för alla boende.

Föreningen har en bakgård där vi disponerar åtta parkeringsplatser för uthyrning. Boende i huset har förtur. Skicka ett mail till styrelsen vid intresse att hyra en parkeringsplats.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker enligt underhållsplan som årligen skall uppdateras. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen

BRF Slippgatan 12 övertog fastigheten i augusti 2008, och driver den nu som en äkta förening. I huset finns en tvättstuga, ett cykelrum och vindsförråd.

Tillföreningen hör också åtta parkeringsplatser och två lokaler.

Under 2009/2010 har ett stambyte genomförts. Även de gemensamma elstigarna är bytta under samma tid. Taket lades om under samma period. Under 2019 har renovering av husets fönster påbörjats. Renoveringen fortsätter under 2020 och omfattar även balkong- och fasadrenovering. Hela entreprenaden kommer att pågå till slutet på juli 2020.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 54 medlemmar fördelade på 42 medlemslägenheter samt 4 hyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av FT Drift AB, Trappstädning har utförts av Mickes fönsterputs o Städ.

Avtal finns med Fortum om fjärrvärmeleverans.

Avtal finns med Eon om elleverans.

Avtal finns med, Stockholm Vatten om vattenleverans och sophämtning,

TÅB och Hans Andersson Recycling för tidningsåtervinning respektive kartong och wellpapp

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019 haft följande sammansättning.

Margareta Åkesson	Ledamot, ordförande
Mikka Kuronen	Ledamot
Lisa Sturegård	Ledamot
Taras Kentschynskij	Ledamot
Johan Lingmark	Suppleant

Revisorer

Mattias Grinde, Hellström & Hjelm

Valberedning

Carl-Gustaf Bertilsson

Eftersom en hel valberedning inte kunde tillsättas vid årsmötet har styrelsen bett Gunilla von Schmalensee att vara valberedningen behjälplig.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Årets överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse skett

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

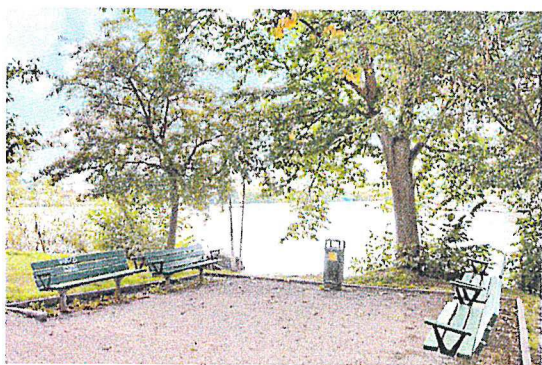
Årets händelser

Under 2019 har föreningen bland annat gjort följande;

- Påbörjat en omfattande renovering av fönster (inkl. byte av innerglas till energiglas), balkonger och fasad. Som projektledare för renoveringen har ÅF Consult anlåtats och Total Fasad AB som entreprenör
- Informationsmöte om renoveringen till samtliga boende i huset
- Översyn av föreningens befintliga fastighetslån i samband med att nytt lån på 10 mnkr beviljats
- Beslut om avgiftshöjning av månadsavgifterna med 10 % fr o m januari 2020
- Renovering av hyreslägenhet med anledning av vattenskada
- Installerat temperatursensorer i 13 lägenheter
- Genomfört obligatorisk tioårig energideklaration
- Höströjning
- Uppdaterat föreningens policy för andrahandsuthyrning



Handwritten signatures in blue ink, including 'AM' and 'V'.



Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha sund ekonomi och ha en fortsatt välskött förening. Vi ser dock gärna att fler boende blir aktiva och kan medverka i olika projekt

Föreningens ekonomi

Årets resultat är 36 tkr, (f g år71 tkr). Bortser man från årets avskrivningar som inte påverkar likvidflödet ger årets verksamhet ett saldo på 336 tkr. Det totala likvidflödet för perioden som även innefattar investeringar, amorteringar, nyupplåning samt förändringar i rörelsekapitalet är 9 325 tkr. Detta beror främst på den nyupplåning föreningen har gjort för att finansiera de kommande reparationerna

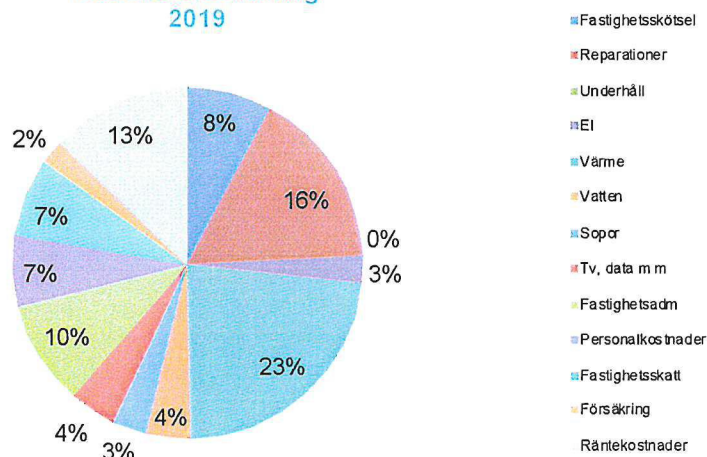
Föreningens enskilt största kostnadspost är värme och den har stigit med 2,8 % sedan föregående år.

ME

ME
ME

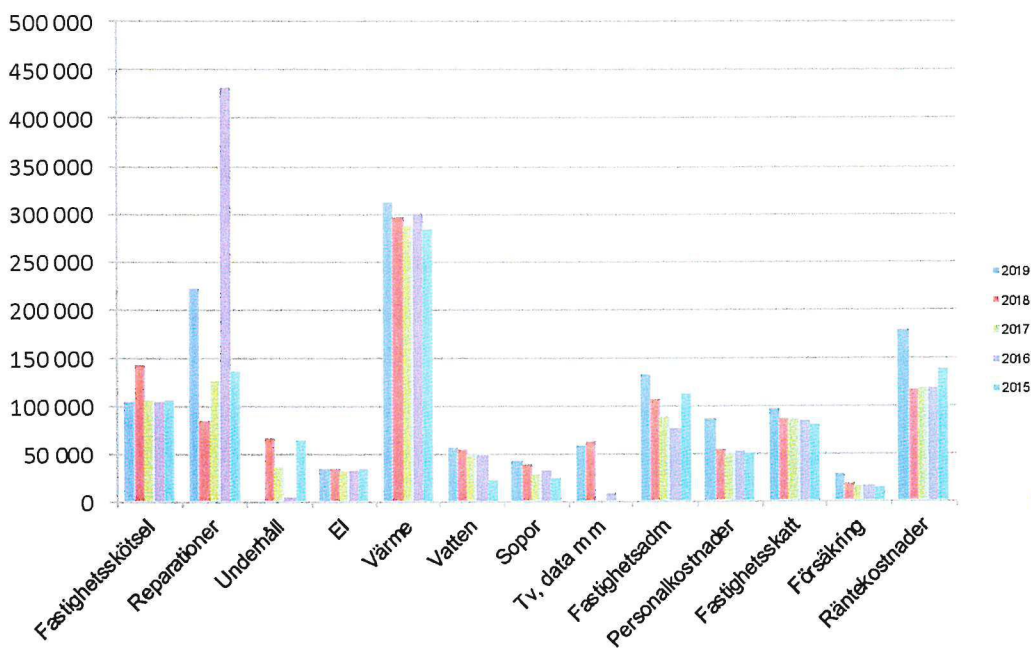
VS
TD

Kostnadsfördelning 2019



På cirkeldiagrammet ovan kan man konstatera att föreningens största kostnad under året är värmekostnader och därefter kommer skötsel och räntekostnader. Nedan visas kostnadsutvecklingen under en femårsperiod.

Kostnadsutveckling



M
VS
AK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 766 695	3 805 486	2 219 037	-14 321 783	71 014	34 540 449
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				71 014	-71 014	
Årets resultat					35 864	35 864
Belopp vid årets utgång	42 766 695	3 805 486	2 519 037	-14 550 769	35 864	34 576 313

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1686	1541	1535	1532	1516
Resultat efter finansiella poster, Kkr	36	71	199	-82	130
Räntekostnader i förhållande till intäkt	7,91%	7,57%	7,78%	7,74%	9,18%
Skuldsättningsgrad %	58	30	32	35	35
Soliditet, %	63,0	76,0	75,0	73,0	73,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,0	6,7	7,1	7,8	7,9
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	1,10	1,04	0,99	1,16
Värmekostnad per kvm uthyrd yta	183	174	169	177	167
Elkostnad per kvm uthyrd yta	21	20	20	19	21
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	33	32	29	29	14
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 212	7 304	7 691	8 428	8 451
Fastighetens beläningsgrad, %	45,1	23,5	24,5	26,7	26,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	699	700	700	699	699
Underhålls o amoreringsutrymme %	33,1	34,3	43,6	43,1	42,1
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	731	593	680	859	706
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 117	30 117	30 117	30 117	30 117

Definition av nyckeltal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-14 550 769
Årets resultat	35 864
	-14 514 905
Styrelsen föreslar att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-14 814 905
	-14 514 905

M
VS
MA
ME TO

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 686 134	1 540 903
		<u>1 686 134</u>	<u>1 540 903</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-960 476	-885 838
Övriga externa kostnader	3	-132 798	-107 612
Personalkostnader	4	-87 215	-55 684
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-299 797	-306 335
Summa fastighetskostnader		<u>-1 480 286</u>	<u>-1 355 469</u>
Rörelseresultat		205 848	185 434
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		8 672	2 687
Räntekostnader fastighetslån		-178 656	-117 107
Resultat efter finansiella poster		35 864	71 014
ÅRETS RESULTAT		35 864	71 014

ms
js
MA
ms

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	43 967 587	44 234 432
Inventarier	7	127 642	160 594
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		770 499	0
		44 865 728	44 395 026
Summa anläggningstillgångar		44 865 728	44 395 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	448
Övriga fordringar		95 267	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 623	15 020
		131 890	15 552
Kassa och bank		10 294 470	969 229
Summa omsättningstillgångar		10 426 360	984 781
SUMMA TILLGÅNGAR		55 292 088	45 379 807

my vs
M
JA
TO

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 766 695	42 766 695
Upplåtelseavgift		3 805 486	3 805 486
Yttre reparationsfond		2 519 037	2 219 037
		49 091 218	48 791 218
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-14 550 768	-14 321 783
Årets resultat		35 864	71 014
		-14 514 904	-14 250 769
Summa eget kapital		34 576 314	34 540 449
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	19 581 232	10 319 922
		19 581 232	10 319 922
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	600 000	51 528
Leverantörsskulder		142 552	165 455
Skatteskulder		185 770	87 792
Övriga kortfristiga skulder		6 480	10 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	199 740	204 111
		1 134 542	519 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 292 088	45 379 807

M
V
MA
ME
P

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	205 848	185 434
Årerföring gjorda avskrivningar	<u>299 797</u>	<u>306 335</u>
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	505 645	491 769
Erhållen ränta	8 672	2 687
Erlagd ränta	<u>-178 656</u>	<u>-117 107</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 661	377 349
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-116 337	12 931
Leverantörsskulder- förändring	-22 903	-3 373
Kortfristiga skulder - förändring	89 537	-20 561
Kassaflöde från rörelseresultat	-49 703	-11 003
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	<u>-770 499</u>	<u>-101 161</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-770 499	-101 161
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	10 000 000	0
Amortering av skuld	<u>-190 218</u>	<u>-550 026</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 809 782	-550 026
Årets kassaflöde	9 325 241	-284 841
Likvida medel vid årets början	<u>969 229</u>	<u>1 254 070</u>
Likvida medel vid årets slut	10 294 470	969 229

M
VS
MP
MC
T

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,00%
Fastighetsförbättringar	2-10%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

M
VS
ME
AA
PB

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	991 934	993 253
Hyresintäkter bostäder	217 877	212 478
Hyresintäkter lokaler	232 275	227 117
Hyresintäkter garage o p-plats	102 400	93 200
Övriga tillägg	2 461	2 460
Pantsättning och överlåtelseavgifter	6 672	12 262
Avgift andra hands uthyrning	27 176	133
Övriga intäkter	105 339	0
Summa	1 686 134	1 540 903

Not 2 Driftkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 536	-63 411
Snöröjning o markunderhåll	0	-675
Städning	-37 917	-39 668
Material	-1 490	-4 506
Bevakning o Besiktningkostnader	-15 607	-32 921
Övriga externa kostnader	-12 033	-1 189
Summa	-105 583	-142 370
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-148 408	-6 250
Reparation gemensamma lokaler	-2 202	-26 762
Reparation installationer	-72 031	-34 992
Reparation utvändigt	0	-14 632
Reparation tomt	0	-1 911
Summa	-222 641	-84 547
<u>Underhåll</u>		
Underhåll installationer	0	-67 125
Summa	0	-67 125
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-35 788	-34 527
Värme	-311 283	-295 624
Vatten o avlopp	-56 677	-54 244
Sophämtning	-43 275	-38 353
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-59 051	-62 328
Summa	-506 074	-485 076

M VS MK

Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-29 306	-18 928
Fastighetsavgift bostäder	-63 342	-61 502
Fastighetsskatt lokal	-33 530	-26 290

Summa -126 178 -106 720

Summa driftkostnader -960 476 -885 838

Not 3 Övriga externa kostnader

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Förvaltningsarvode	-49 799	-53 825
Förhandlingsarvoden	-5 570	-4 945
Revisionskostnader	-24 500	-15 000
Konsultarvoden	-35 580	0
Medlemsavgifter brf organisation	-857	-5 082
Övriga administrationskostnader	-16 492	-28 760

Summa -132 798 -107 612

Not 4 Personalkostnader

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Styrelsearvoden	-48 200	-45 500
Övriga ersättningar	-23 600	0
Sociala avgifter	-15 415	-10 184

Summa -87 215 -55 684

Not 5 Avskrivningar enligt plan

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Avskrivningar på byggnader	-219 921	-219 921
Avskrivning på fastighetsförbättring	-46 924	-46 924
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-32 952	-39 490

Summa -299 797 -306 335

M
JK
MK
JK

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 203 068	24 203 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 203 068	24 203 068
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 933 807	-1 666 962
Årets avskrivningar enligt plan	-266 845	-266 845
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 200 652	-1 933 807
Utgående redovisat värde	22 002 416	22 269 261
Mark	21 965 171	21 965 171
Utgående bokfört värde	43 967 587	44 234 432
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 515 000	16 001 000
Mark	35 238 000	25 428 000
Summa	53 753 000	41 429 000
varav bostäder	50 400 000	38 800 000
varav lokaler	3 353 000	2 629 000
Summa	53 753 000	41 429 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	490 921	389 760
Årets inköp	0	101 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	490 921	490 921
Ingående avskrivningar enligt plan	-330 327	-290 837
Årets avskrivningar enligt plan	-32 952	-39 490
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-363 279	-330 327
Utgående redovisat värde	127 642	160 594

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	14 050	11 540
Övriga förutbetalda driftskostnader	22 573	3 480
Summa	36 623	15 020

ME
✓
JA
ME
RE

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	0,71%	2022-10-11	9 265 616	4 435 725
SBAB			0	5 935 725
SBAB	0,71%	2022-10-11	10 915 616	0
Kortfristig del			-600 000	-51 528
Summa			19 581 232	10 319 922
Nästa års beräknade amortering			600 000	51 528
Amortering år 2-5			2 400 000	206 112
Amortering efter år 5			<u>17 181 232</u>	<u>10 113 810</u>
Summa skuld			20 181 232	10 371 450

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	98 798	67 653
Revisionskostnader	18 750	13 000
Styrelsearvoden inkl. soc avg.	61 110	58 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>21 082</u>	<u>64 582</u>
Summa	199 740	204 111

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>20 331 300</u>	<u>18 107 500</u>
Summa	20 331 300	18 107 500

Enentualförpliktelser Inga Inga

Stockholm ^{27/4} 2020

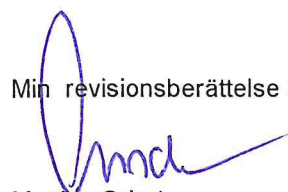

Margareta Åkesson
Styrelseordförande


Mikka Kuronen


Taras Kentrschynskij

Lisa Sturegård

Min revisionsberättelse har avgivits den ²⁹ / ⁴ 2020


Mattias Grinde
Auktoriserad revisor

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har lag soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Belåningsgrad**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.
Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som Intäcker- driftskostnader- räntenetto+ underhållskostnader/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt läneutrymme.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slippgatan 12

Org.nr 769617-2332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slippgatan 12 för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 Brf Slipgatan 12 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

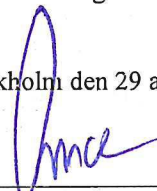
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 april 2020



Mattias Grinde
Auktoriserad revisor