
Årsredovisning

BRF BREVDUVAN
1/1 2019 - 31/12 2019
Org nr 716420-4831



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt.

Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet. Styrelsen fastställer också årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Likviditetsanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	13-17
Ordlista	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2019- 31/12 2019

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Ann-Charlotte Merenyi	Ordförande *)	Stämman	2020
Urban Johansson	Ledamot	Stämman	2020
Yi-Hua Zhang	Ledamot	Stämman	2020
Anders Lindgren	Ledamot	Stämman	2021
Styrelsesuppleanter			
Anita Vahlberg		Stämman	2021
Hans Nygren		Stämman	2020
Markus Larsson Engberg		Stämman	2020
Mattias Engebo		Stämman	2021
Ordinarie revisor			
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Erik Häglöv	Föreningsvald	Stämman	2020
Revisorssuppleant			
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2020
Valberedning			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2020
Gösta Örnberg		Stämman	2020
Studieorganisatör			
Ann-Charlotte Merényi *)			

*) Av styrelsen utsedd befattning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna.

Lägenhetsfördelning:

1 r/ kokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Total bostadsarea:	7 994 kvm
Total lokalarea:	<u>170 kvm</u>
Total bruksyta:	8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	196 961 000
Föregående års taxeringsvärde	162 362 000

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector, försäkring mot ohyra ingår. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

Parkering

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25. Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9 procent och föreningen disponerar därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

Förvaltning

Fastum/AdEx Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Allmänt

Ordinarie årsstämma hölls den 8 maj.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under 2019 (inklusive det konstituerande mötet). Ett medlemsmöte hölls 20 mars, då styrelsen bland annat informerade om föreningens ekonomi och arbetet med energi och miljö.

Besiktning, underhåll och förbättringar

Fastighetsgenomgång omfattande fastighetens yttre och allmänna utrymmen har genomförts, liksom genomgång av underhållsplanen.

Energideklaration (beräkning av hur mycket energi som används) har gjorts, med bra resultat (i förhållande till jämförbara fastigheter).

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 185 tkr och reparationer för 254 tkr. Bland annat slamsugning av dagvatten genomförts.

Uppföljning har gjorts av den OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes i november 2018. Felaktiga tryckfläktar och andra brister har åtgärdats och ventilationen är nu godkänd.

Brandskyddskontroll har gjorts i restaurangen, imkanal har inspekterats och rengjorts.

Föreningens underhållsplan uppdateras i samband med den årliga fastighetsgenomgången.

Fastighetsgenomgången genomfördes 21 augusti.

I november godkändes budgeten för 2020, baserad på den uppdaterade underhållsplanen.

Avsättning till underhållsfonden har sedan 2014 gjorts med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren. I samband med byte av förvaltare har underhållsplanen registerats i ett dataprogram som hjälper oss med uppdatering av prisförändringar av framtida underhåll. För 2019 föreslår styrelsen att kr 750 000 avsätts till underhållsfonden.

Trädgård

Traditionsenliga vår- och höststädning genomfördes i april respektive oktober, då medlemmar städade gården och planterade nya växter.

För regelbundet underhåll av gården och planteringarna utmed boulevarden, inklusive vattning, anlitas Craft Tech.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Föreningens ekonomi är god och styrelsen beslutade i november att inte höja vare sig årsavgiften eller avgifterna för el och varmvatten (dock med reservation för att elpriset kan behöva justeras under 2020).

Amortering

Amorteringstakten är för närvarande 684 176 kr per år.

Amortering av föreningens lån görs för att möta kommande större renoveringar som inte täcks av avsättningen till underhållsfonden. Syftet är att skapa utrymme för att kunna uppta nya lån när det blir aktuellt för till exempel renovering av rörstammar, hissar, balkonger med mera.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2018: 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Två andrahandsuthyrningar har beviljats.

Skatter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de uthyrda lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2019. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Regelverk för årsredovisning

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen använder tills vidare K2-regelverket för att längre fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

19

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre UH- fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	53 030 000	5 061 772	10 784 982
Förändr. av underhållsfond			
Avsättn. till underhållsfond		750 000	-750 000
Uttag ur underhållsfond			
Årets resultat			866 824
Belopp vid årets utgång	53 030 000	5 811 772	10 901 806

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 151	6 649	6 694	6 668	6 626
Resultat efter finansiella poster	867	1 421	1 253	1 821	865
Soliditet (%)	54	54	52	51	50
Balansomslutning	128 558	128 245	128 538	130 028	129 194
Likviditet (%)	401	360	297	311	182
Årsavgifter för bostäder kr/kvm boarea	603	670	670	670	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	51	58	60	61	171
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	712	620	550	522	427
Lån kr/kvm bruksarea	7 049	7 133	7 333	7 664	7 766
Snittränta under året (%) *	0,71	0,80	0,80	0,80	1,79

*) Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 034 982
årets vinst	866 824
	10 901 806

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	750 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-184 571
i ny räkning överföres	10 336 377
	10 901 806

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 388 042	5 899 043
Övriga intäkter	2	763 451	750 249
Summa rörelseintäkter		6 151 493	6 649 292
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 903 139	-2 842 819
Förvaltningskostnader	4	-500 917	-473 410
Fastighetsskatt/-avgift		-171 441	-161 331
Föreningens övriga kostnader		-55 543	-28 876
Arvoden och löner	5	-154 280	-158 768
Summa rörelsekostnader		-3 785 320	-3 665 205
Driftnetto		2 366 173	2 984 087
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 106 592	-1 106 592
Resultat efter avskrivningar		1 259 581	1 877 495
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 047	15 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 803	-472 574
Summa finansiella poster		-392 756	-456 730
Resultat efter finansiella poster		866 824	1 420 765
Årets resultat		866 824	1 420 765

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	120 684 657	121 757 433
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 635	101 451
Summa materiella anläggningstillgångar		120 752 292	121 858 884
Summa anläggningstillgångar		120 752 292	121 858 884
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 267	-14 943
Övriga fordringar	8	562 900	407 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	232 604	211 997
Summa kortfristiga fordringar		799 771	604 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 006 209	5 782 330
Summa kassa och bank		7 006 209	5 782 330
Summa omsättningstillgångar		7 805 980	6 386 572
SUMMA TILLGÅNGAR		128 558 272	128 245 456

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		5 811 772	5 061 772
Summa bundet eget kapital		58 841 772	58 091 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 034 982	9 364 217
Årets resultat		866 824	1 420 765
Summa fritt eget kapital		10 901 806	10 784 982
Summa eget kapital		69 743 578	68 876 754
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	56 866 845	57 582 818
Summa långfristiga skulder		56 866 845	57 582 818
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	684 176	646 988
Leverantörsskulder		173 862	222 559
Skatteskulder		11 050	13 970
Övriga skulder		45 694	29 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 033 067	872 864
Summa kortfristiga skulder		1 947 849	1 785 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 558 272	128 245 456

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		866 824	1 420 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 106 592	1 106 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 973 416	2 527 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-195 529	-109 805
Förändring av kortfristiga skulder		124 777	-75 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 902 664	2 341 980
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-678 785	-1 638 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-678 785	-1 638 056
Årets kassaflöde		1 223 879	703 924
Likvida medel vid årets början		5 782 330	5 078 406
Likvida medel vid årets slut		7 006 209	5 782 330

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapital-inkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 377 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt underhållsplan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver underhållsplan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Installationer skrivs av på 10 år.

K

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 823 916	5 355 337
Hyror lokaler	343 733	327 039
Hyror garage	220 393	216 667
	5 388 042	5 899 043

Not 2 Övriga intäkter

	2019	2018
Vidarefakturering el	437 346	391 804
Vidarefakturering varmvatten	184 035	193 404
Bredband	110 856	110 233
Uthyrning föreningslokal	30 200	28 200
Övriga intäkter	1 014	26 608
	763 451	750 249

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel inkl material och varor	18 762	50 388
Trädgårdsskötsel	75 836	82 581
Städning enl. avtal	220 102	131 571
Snöröjning och sandning	37 779	48 845
El	651 462	688 739
Fjärrvärme	771 611	792 822
Vatten och avlopp	103 142	138 335
Sophantering	128 592	123 680
Revisionsarvode	22 530	22 281
TV och bredband	174 722	172 990
Gemensamhetsanläggning	194 264	103 283
Övriga drift- och skötselkostnader	65 669	75 344
Underhållskostnader	184 571	176 872
Reparationskostnader	254 098	235 089
	2 903 140	2 842 820

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	79 704	76 627
Förvaltningskostnader	421 213	396 783
	500 917	473 410

12

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode fast	67 710	65 750
Styrelsearvode rörligt	46 370	49 590
Valberedning	5 970	5 805
Föreningsvald revisor	3 985	3 870
Sociala avg. på arvoden	30 245	33 754
	154 280	158 769

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 506 378	134 506 378
Ingående avskrivningar	-12 748 945	-11 676 169
Årets avskrivningar	-1 072 776	-1 072 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 821 721	-12 748 945
Utgående redovisat värde	120 684 657	121 757 433
Taxeringsvärden byggnader	113 268 000	102 914 000
Taxeringsvärden mark	83 693 000	59 448 000
	196 961 000	162 362 000
Taxeringsvärde bostäder	194 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 961 000	2 362 000
	196 961 000	162 362 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Installation individuell avläsning av varmvatten	338 167	338 167
Installation bredband	272 490	272 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	610 657	610 657
Ingående avskrivningar	-509 206	-475 390
Årets avskrivningar	-33 816	-33 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 022	-509 206
Utgående redovisat värde	67 635	101 451

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	290	0
Avräkningskonto förvaltare	562 610	404 848
Andra kortfristiga fordringar	0	2 339
	562 900	407 187

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	20 309	18 777
Förutbetalda kostnader bredband	27 386	27 386
Förutbetald kostnad Com Hem	16 692	16 292
Övriga interimssfordringar	12 888	12 666
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el	150 529	136 876
Upplupna intäkter/gästlägenhet	4 800	0
	232 604	211 997

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	0,800	2021-09-01	12 741 282	12 853 782
Stadshypotek AB	0,510	2020-09-02	12 686 953	12 786 250
Stadshypotek AB	0,461	2020-02-04	12 426 819	12 573 807
Stadshypotek AB	0,95	2020-01-30	19 695 967	20 015 967
Avgår kortfristig del			-684 176	-646 988
			56 866 845	57 582 818

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 650 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 54 Mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	49 149	80 456
Upplupna revisionsarvoden	21 992	21 992
Upplupna arvoden förtroendevalda	96 959	86 143
Förutbetalda avgifter och hyror	667 879	495 904
Upplupna elkostnader	64 746	75 279
Upplupna värmekostnader	103 591	105 184
Upplupen kostnad garagerenovering	16 647	0
Övriga interimsskulder	12 104	7 906
	1 033 067	872 864

Not 12 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2 236	0
SBAB	7 003 974	5 782 330
Avräkningskonto hos Fastum	562 610	404 848
	7 568 820	6 187 178


Not 13 Ställda säkerheter

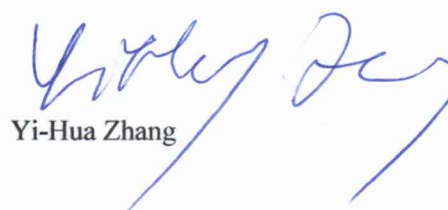
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	82 000 000	82 000 000

Solna, 2020-03-18



Ann-Charlotte Merenyi
Ordförande



Urban Johansson


Anders Lindgren


Yi-Hua Zhang

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Erik Hägglov
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. En långsiktig underhållsplan ska finnas.

Förvaltningsberättelse

Del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inklusive föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.

Spara därför alltid årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevduvan, org.nr 716420-4831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflödeför 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

19

19

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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 ersättningsskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-08



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Erik Hägglov
Revisor