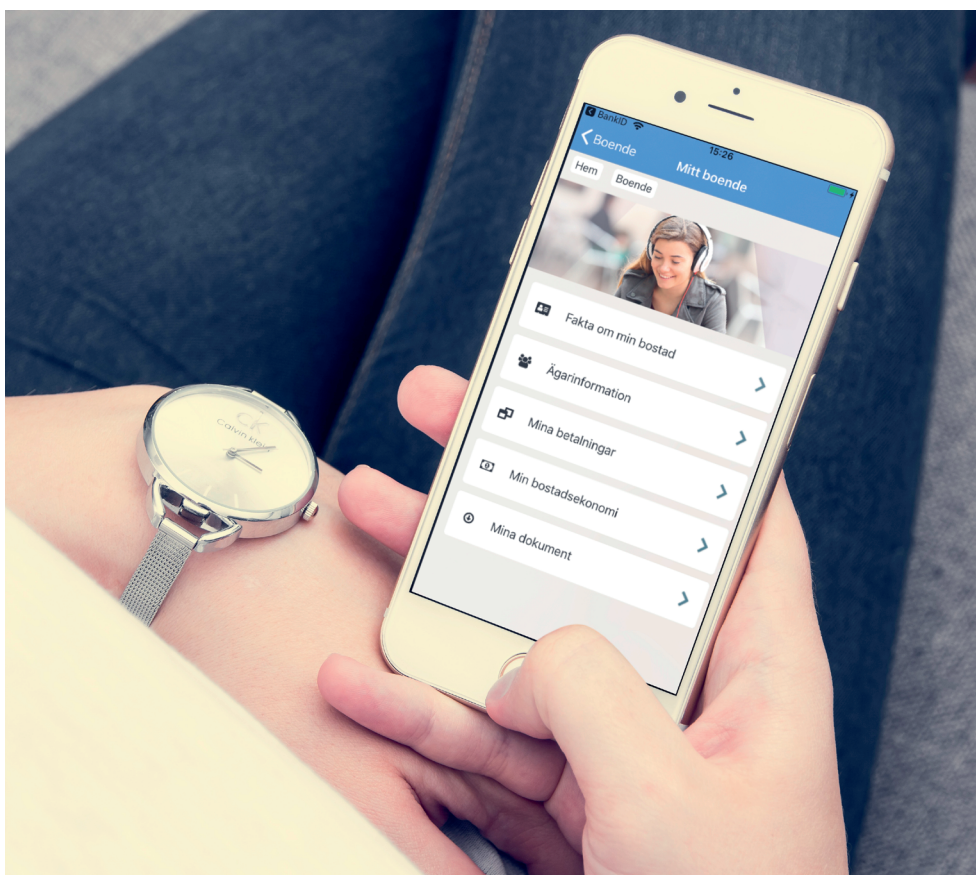




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lokstallet i Vännäsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vännäs.

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

Styrelsen

Karin Helena Lindgren	Ledamot
Nils Göran Tomas Wikström	Ledamot
Björn Dennis Gustav Vängbo	Ledamot

Anna Sofia Tjernström	Suppleant
Anna Katarina Tobiasson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Johannes Edholm
Camilla Lundberg
Malin Åström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vännäs Kvarnen 8	2016	Vännäs

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 12 småhus.

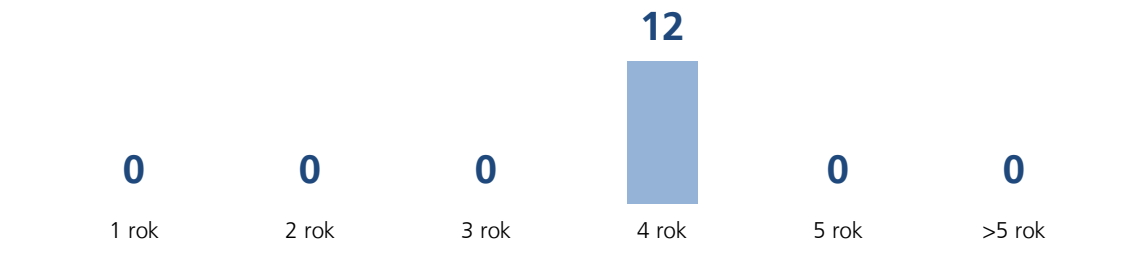
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 292 m², varav 1 292 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning fasader mot syd	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Övrig information

Vi har fortfarande inte godkända slutbesiktningsprotokoll gällande inre- och yttre bygg, V/A och mark.

Föreningens ekonomi

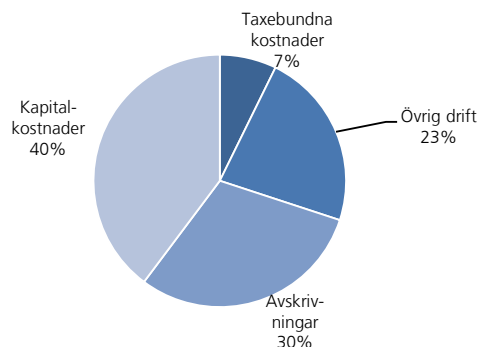
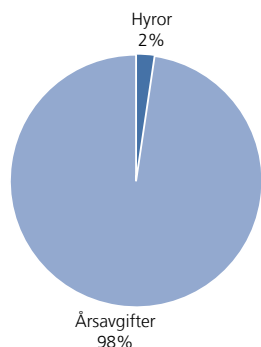
Vi följer ekonomin månadsvis varje år men har ingen flerårsbudget.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	126 374	52 139
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	720 892	704 644
Finansiella intäkter	-7	44
Minskning kortfristiga fordringar	43 194	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 672
	764 079	796 360
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	237 173	271 655
Finansiella kostnader	311 731	264 610
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 360
Minskning av långfristiga skulder	137 500	137 500
Minskning av kortfristiga skulder	68 642	0
	755 046	722 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	135 407	126 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	9 033	74 234

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Monterat snörasskydd själva (inköp av material Vännäs Plåt gjordes 2018)
Planterat 120m häck själva, Aroniabuskar inköpta hos Hansskogs.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	545	91	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 339	11 445	11 552	8 464
Elkostnad/m ² totalyta	9	10	2	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	35	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	241	205	49	0
Soliditet (%)	56	55	55	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-68	-65	0
Nettoomsättning (tkr)	721	704	117	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 292 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 600 000	0	0	18 600 000
Fond för yttre underhåll	135 941	52 000	0	83 941
S:a bundet eget kapital	18 735 941	52 000	0	18 683 941
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-236 459	-52 000	-67 942	-116 517
Årets resultat	-64 385	-64 385	67 942	-67 942
S:a ansamlad förlust	-300 844	-116 385	0	-184 459
S:a eget kapital	18 435 097	-64 385	0	18 499 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-64 385
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-184 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 000
summa balanserat resultat	-300 844

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-300 844
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	720 832	704 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	180
Summa rörelseintäkter		720 892	704 644
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-167 489	-208 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 345	-62 700
Personalkostnader	Not 6	-23 339	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 366	-236 366
Summa rörelsekostnader		-473 539	-508 021
RÖRELSERESULTAT		247 353	196 624
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 731	-264 610
Summa finansiella poster		-311 738	-264 566
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-64 385	-67 942
ÅRETS RESULTAT		-64 385	-67 942

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	33 071 757	33 308 122
Summa materiella anläggningstillgångar	33 071 757	33 308 122
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	33 071 757	33 308 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 166	174 734
Summa kortfristiga fordringar	5 166	174 734
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	135 407	0
Summa kassa och bank	135 407	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	140 573	174 734
SUMMA TILLGÅNGAR	33 212 330	33 482 856

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 600 000	18 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	135 941	83 941
Summa bundet eget kapital		18 735 941	18 683 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-236 459	-116 517
Årets resultat		-64 385	-67 942
Summa fritt eget kapital		-300 844	-184 459
SUMMA EGET KAPITAL		18 435 097	18 499 482
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 825 000	14 637 500
Summa långfristiga skulder		4 825 000	14 637 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 825 000	150 000
Leverantörsskulder		15 389	65 355
Skatteskulder		0	48 360
Övriga skulder		5 219	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	106 625	82 160
Summa kortfristiga skulder		9 952 233	345 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 212 330	33 482 856

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	120 År	120 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	704 020	704 004
Hyror parkering	16 800	0
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Öresutjämning	12	12
	720 832	704 464

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	60	180
	60	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	32 557	26 677
	Gemensamma utrymmen	758	450
	Gård	22 351	0
	Fordon	913	950
		56 579	28 077
	Reparationer		
	Mark/gård/utemiljö	1 370	0
		1 370	0
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	39 275
		0	39 275
	Taxebundna kostnader		
	El	11 145	12 688
	Vatten	26 411	45 203
	Sophämtning/renhållning	19 624	28 831
		57 180	86 722
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 088	20 609
	Bredband	34 272	34 272
		52 360	54 881
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	167 489	208 955

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 500
	Föreningskostnader	0	388
	Fritids- och trivselkostnader	398	0
	Förvaltningsarvode	25 236	22 290
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 625
	Administration	3 961	3 366
	Korttidsinventarier	0	17 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 000	3 930
		46 345	62 700

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	0
	Sociala kostnader	5 339	0
		23 339	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	236 366	236 366
		236 366	236 366
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 583 882	33 583 882
	Utgående anskaffningsvärde	33 583 882	33 583 882
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-275 760	-39 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 366	-236 366
	Utgående avskrivning enligt plan	-512 126	-275 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 071 757	33 308 122
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 220 000	5 220 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 570 000	14 570 000
	Taxeringsvärde mark	2 127 000	2 127 000
		16 697 000	16 697 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 697 000	16 697 000
		16 697 000	16 697 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 166	48 360
	Klientmedel hos SBC	0	126 374
		5 166	174 734
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	83 941	31 941
	Reservering enligt stadgar	52 000	52 000
	Ersättning från byggare	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	135 941	83 941

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,990 %	4 875 000	4 925 000	2021-06-23
Swedbank	2,507 %	4 887 500	4 925 000	Rörligt
Swedbank	2,467 %	4 887 500	4 937 500	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 650 000	14 787 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 825 000	-150 000	
		4 825 000	14 637 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 900 000 kr. (150 000 x 5 år)

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	9 000	0
	Sociala avgifter	2 670	0
	Ränta	22 447	11 016
	Avgifter och hyror	61 514	63 557
	Snöröjning/sandning	10 994	3 651
	El	0	1 311
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 625
		106 625	82 160

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄNNÄSBY den 3 / 6 2020



Karin Helena Lindgren
Ledamot



Nils Göran Tomas Wikström
Ledamot



Björn Dennis Gustav Vängbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lokstallet i Vännäsby, org. nr 769631-4314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokstallet i Vännäsby för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 upp-lyser, 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 Lokstallet i Vännäsby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, 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.

Solna den 8/6 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	734 400	704 020	704 000
Hyror parkering	7 200	16 800	12 000
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	60	0
	741 600	720 892	716 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-32 557	-21 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-758	0
Gård	0	-22 351	0
Fordon	-1 000	-913	0
	-32 000	-56 579	-31 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-10 000
Mark/gård/utemiljö	0	-1 370	0
	-10 000	-1 370	-10 000
Taxebundna kostnader			
El	-14 000	-11 145	-15 000
Vatten	-35 000	-26 411	-60 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-19 624	-24 000
	-79 000	-57 180	-99 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-18 088	-21 000
Bredband	-35 000	-34 272	-35 000
	-55 000	-52 360	-56 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 750	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-398	0
Förvaltningsarvode	-24 000	-25 236	-22 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	0
Administration	-2 000	-3 961	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 930	-4 000	0
	-46 930	-46 345	-38 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-18 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-5 339	-4 000
	-14 000	-23 339	-14 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-237 000	-236 366	-237 000
	-237 000	-236 366	-237 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-473 930	-473 539	-485 000
RÖRELSERESULTAT	267 670	247 353	231 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-7	0
Låneräntor	-325 748	-311 677	-272 991
Räntekostnader skattekonto	0	-53	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-325 748	-311 738	-272 991

RESULTAT	-58 078	-64 385	-41 991
-----------------	----------------	----------------	----------------

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