



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 Dovhjorten 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes med 6% från och med 2020-01-01.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Ulla Anna Agneta Kjellin	Ordförande
Monica Louise Bergfors	Ledamot
Håkan Birger Mattsson	Ledamot

Kjell Hugo Andersson	Suppleant
Karl Mikael Karlsson	Suppleant
Leif Anders Lundmark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Hugo Andersson, Monica Louise Bergfors, Karl Mikael Karlsson, Ulla Anna Agneta Kjellin och Leif Anders Lundmark.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Jan Kjellin
Tommy Nordbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TENSTA-ÅSBY 2:65	1991	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 8 flerbostadshus.

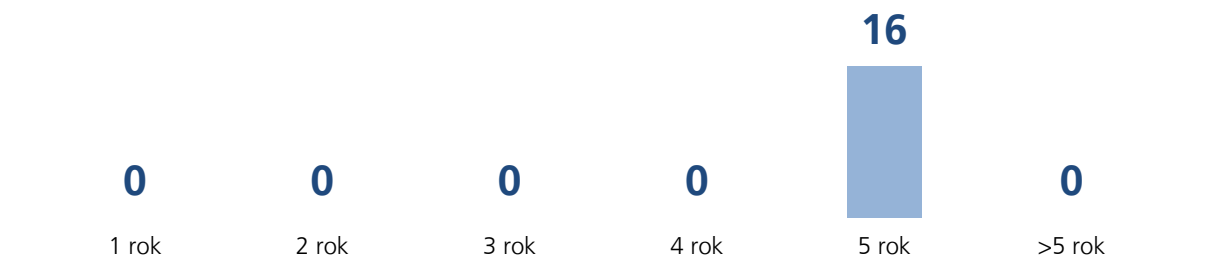
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 086 m², varav 2 086 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takrengöring	2019	16 hushåll
Internetfiber	2019	6 hushåll
Översyn av värmepannor. Rengöring och inställning av ventilation.	2018	16 hushåll
Översyn av värmepannor, inställning av ventilation.	2016	16 hushåll
Rengöring av ventilationer	2015	16 hushåll
Byte till nya brevlådor	2014	16 st nya lådor
Målning av fasader	2013	8 parhus målade
Avhärdningsfilter	2012	4 st filter bytta
Pannbyte	2009	6 pannor bytta
Avhärdningsfilter	2009 - 2010	12 st filter bytta
Pannbyte	2005 - 2007	10 pannor utbytta
Målning av fasader	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Internetfiber	2020	Nydragning av resterande hushåll
Byte av värmepumpar	2022	
Ventilationsrengöring	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

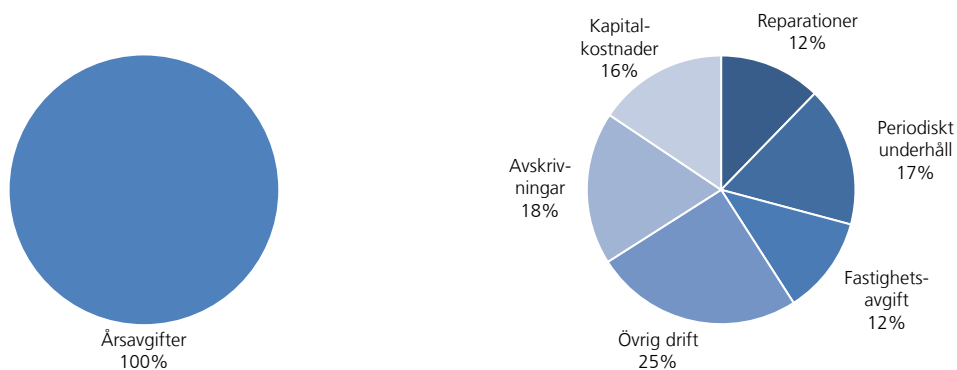
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 350 610	1 250 377
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	962 855	864 360
Finansiella intäkter	9	34
Ökning av kortfristiga skulder	60 375	11 688
	1 023 239	876 082
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	546 032	439 424
Finansiella kostnader	127 558	129 980
Ökning av kortfristiga fordringar	28 112	25
Minskning av långfristiga skulder	206 420	206 420
	908 122	775 849
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 465 727	1 350 610
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	115 117	100 233

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takrengöring skedde under våren 2019.

Internetfiber drogs in i 6 st hushåll under november 2019.

Byte av ljussensor och 4 st nya gatubelysningar under november 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	460	414	414	437
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 122	5 221	5 320	5 419
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	3	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	62	76	93
Soliditet (%)	27	26	25	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	138	144	154	277
Nettoomsättning (tkr)	960	864	864	912

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 086 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	2 032 000	0	0	2 032 000
Fond för yttre underhåll	1 156 238	147 059	0	1 009 179
S:a bundet eget kapital	3 188 238	147 059	0	3 041 179
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	652 415	-147 059	143 993	655 480
Årets resultat	138 277	138 277	-143 993	143 993
S:a fritt eget kapital	790 692	-8 782	0	799 474
S:a eget kapital	3 978 930	138 277	0	3 840 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	138 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	799 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-147 059</u>
summa balanserat resultat	790 691

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>790 691</u>
----------------------------------	-----------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	960 000	864 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 855	360
Summa rörelseintäkter		962 855	864 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-431 986	-279 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 156	-109 002
Personalkostnader	Not 6	-54 890	-50 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 997	-150 997
Summa rörelsekostnader		-697 029	-590 421
RÖRELSERESULTAT		265 826	273 939
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 558	-129 980
Summa finansiella poster		-127 549	-129 946
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 277	143 993
ÅRETS RESULTAT		138 277	143 993

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	13 347 259	13 498 255
Summa materiella anläggningstillgångar	13 347 259	13 498 255
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 349 259	13 500 255
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	88	28
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 494 086	1 350 917
Summa kortfristiga fordringar	1 494 174	1 350 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 494 174	1 350 945
SUMMA TILLGÅNGAR	14 843 433	14 851 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 032 000	2 032 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 156 238	1 009 179
Summa bundet eget kapital		3 188 238	3 041 179
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		652 415	655 480
Årets resultat		138 277	143 993
Summa fritt eget kapital		790 692	799 474
SUMMA EGET KAPITAL		3 978 930	3 840 653
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 991 166	6 600 000
Summa långfristiga skulder		3 991 166	6 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 693 920	4 291 506
Leverantörsskulder		27 190	12 110
Skatteskulder		57 243	31 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	94 984	75 381
Summa kortfristiga skulder		6 873 337	4 410 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 843 433	14 851 201

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	100 år	100 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	960 000	864 000
		960 000	864 000

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	2 735	0
	Övriga intäkter	120	360
		2 855	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	20 913	0
	Serviceavtal	0	6 808
		20 913	6 808
	Reparationer		
	Lås	0	140
	VVS	45 132	0
	Värmeanläggning/undercentral	22 204	6 284
	Ventilation	0	30 390
	Elinstallationer	4 795	0
	Mark/gård/utemiljö	15 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 000	0
		101 131	36 814
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	70 324
	Tak	137 400	0
		137 400	70 324
	Taxebundna kostnader		
	El	7 796	9 021
		7 796	9 021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 746	52 858
	Markhyra/välgavgift/avgäld	8 000	8 000
		68 746	60 858
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 000	96 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	431 986	279 825
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	613
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Hyresförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	14 625	9 368
	Föreningskostnader	731	500
	Förvaltningsarvode	39 326	38 128
	Administration	1 465	1 688
	Konsultarvode	-1 487	35 760
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		59 156	109 002
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 770	38 500
	Sociala kostnader	13 120	12 097
		54 890	50 597

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	150 997	150 997
		150 997	150 997
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 921 501	22 921 501
	Utgående anskaffningsvärde	22 921 501	22 921 501
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 172 611	-2 021 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-150 997	-150 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 323 608	-2 172 611
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-7 250 634	-7 250 634
	Utgående nedskrivning	-7 250 634	-7 250 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 347 259	13 498 255
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	540 000	540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 920 000	9 920 000
	Taxeringsvärde mark	2 880 000	2 880 000
		12 800 000	12 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 800 000	12 800 000
		12 800 000	12 800 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	25 999	307
	Klientmedel hos SBC	1 124 306	1 009 189
	Placeringskonto hos SBC	341 421	341 421
	Fordringar	2 360	0
		1 494 086	1 350 917

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 009 179	871 120
	Reservering enligt stadgar	147 059	147 059
	Reservering enligt stämmobeslut	70 324	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 324	-9 000
	Vid årets slut	1 156 238	1 009 179

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,150 %	3 603 836	3 662 756
	Handelsbanken	1,160 %	481 250	516 250
	Handelsbanken	1,200 %	6 600 000	6 712 500
	Summa skulder till kreditinstitut		10 685 086	10 891 506
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 693 920	-4 291 506
			3 991 166	6 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 652 986 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 147 000	21 147 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	10 184	10 381
	Avgifter och hyror	84 800	65 000
		94 984	75 381

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Under våren 2020 skall övriga hushåll få internetfiber indraget.

Styrelsens underskrifter

SKYTTORP den 24 2020



Ulla Anna Agneta Kjellin
~~Vice~~ ordförande



Monica Louise Bergfors
Ledamot



Håkan Birger Mattsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 15 - 2020



Johan Grann
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dovhjorten 1

Org.nr 716422-5240

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dovhjorten 1 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 Dovhjorten 1 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 revisors sed 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.

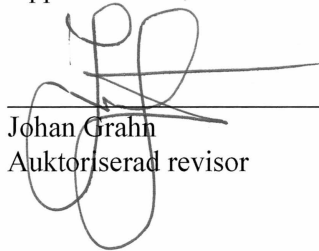
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

REVISORS H U S E T

4 (4)

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.

Uppsala den 6/5-2020



Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 017 000	960 000	960 000
Fakturerade kostnader	0	2 735	0
Övriga intäkter	0	120	0
	1 017 000	962 855	960 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Myndighetstillsyn	0	-20 913	0
Serviceavtal	-8 000	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	0	0	-1 000
	-8 000	-20 913	-8 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	-16 000
VVS	0	-45 132	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 204	0
Elinstallationer	0	-4 795	0
Mark/gård/utemiljö	0	-15 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 000	0
	-27 000	-101 131	-16 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-20 000
Värmeanläggning	35 000	0	-32 500
Bredband	-170 000	0	0
Tak	0	-137 400	-142 500
	-135 000	-137 400	-195 000
Taxebundna kostnader			
El	-9 000	-7 796	-8 000
	-9 000	-7 796	-8 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-60 746	-54 000
Markhyra/väggavgift/avgäld	-9 000	-8 000	-9 000
	-64 000	-68 746	-63 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 000	-96 000	-67 000
	-96 000	-96 000	-67 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-14 625	-10 000
Föreningskostnader	-1 000	-731	-1 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-39 326	-39 000
Administration	-2 000	-1 465	-2 000
Konsultarvode	0	1 487	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 190	-5 000
	-60 000	-59 156	-59 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-37 000	-41 770	-37 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-13 120	-12 000
	-49 000	-54 890	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-151 000	-150 997	-151 000
	-151 000	-150 997	-151 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-599 000	-697 029	-616 000
RÖRELSERESULTAT	418 000	265 826	344 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-165 000	-127 549	-165 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-165 000	-127 549	-165 000
RESULTAT	253 000	138 277	179 000

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