



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Svartbäcken 31:1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

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 2016 och 2035.
- 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 planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 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

Inger Maria Labadie-Forsell	Ordförande
Lars Johansson	Ledamot
Viktor Peps Leijonhufvud	Ledamot
Henrik Per John Ocklind	Ledamot
Karl Ulrik Jakob Reinert	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Katarina Boiwe	Ordinarie Extern	Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager	Suppleant Extern	Folkesson Råd & Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Svartbäcken 31:1	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

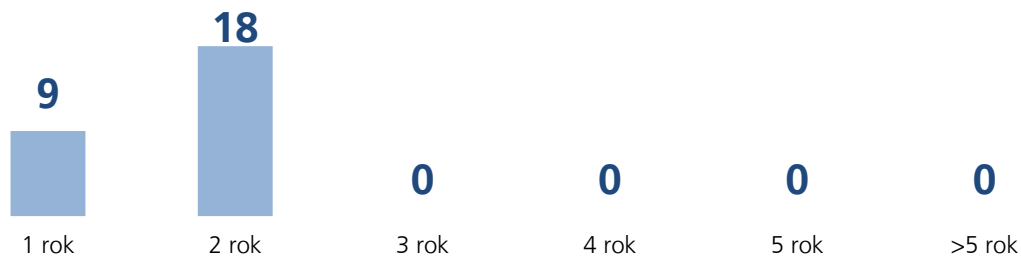
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 287 m², varav 1 287 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga/Mangelrum

Torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte cykelförrädsdörr	2019
Målning av källargolv	2019
Byte av garageportar	2019
Installation av kodlås (portar)	2019
Renovering av fasad vid garageportarna	2019
Planerat underhåll	År
Byte av lägenhetsdörrar	2020
Ommålning fönster	2020
Utbyte torktumlare	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

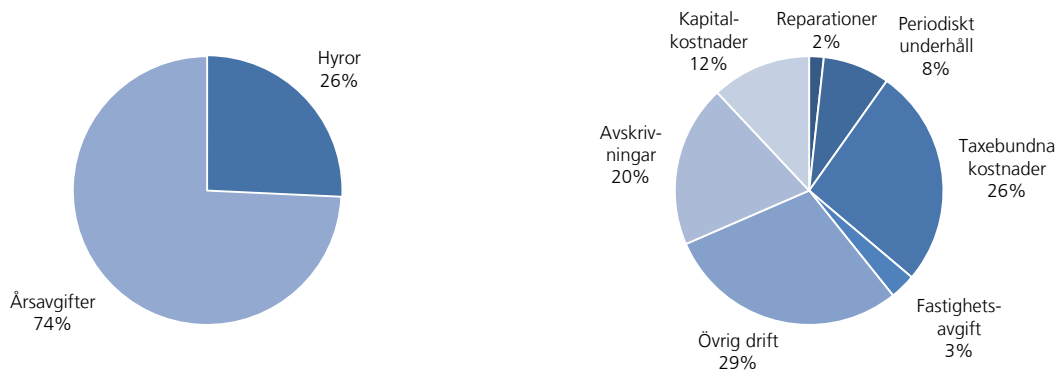
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
TV (tv-paket T-1 Bas för 27 lägenheter)	Telenor (fd Bredbandsbolaget)
Elnätsavtal	Vattenfall Eldistribution AB
Elhandelsavtal	Vattenfall AB Försäljning
Medlemskap i Fastighetsägarna	Fastighetsägarna MittNord AB
Vatten & Avlopp	Uppsala Vatten & Avfall AB
Hushållsavfall	Uppsala Vatten & Avfall AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	256 852	395 284
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	873 487	935 854
Finansiella intäkter	20	-23 303
Minskning kortfristiga fordringar	0	81 540
Medlemsinsatser	3 400 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 886
	4 273 757	1 055 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	853 618	1 008 410
Finansiella kostnader	148 700	160 000
Ökning av kortfristiga fordringar	5 126	0
Minskning av långfristiga skulder	2 026 000	26 000
Minskning av kortfristiga skulder	54 831	0
	3 088 275	1 194 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 442 334	256 852
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 185 482	-138 432

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har monterat in postboxar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	612	612	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	619	864	953	942
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 102	13 158	13 185	13 198
Elkostnad/m ² totalyta	34	39	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	156	165	157	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	39	32	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	124	124	106
Soliditet (%)	74	69	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-372	-499	643	-453
Nettoomsättning (tkr)	873	908	930	926

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 287 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	31 990 073	2 634 750	0	29 355 323
Upplåtelseavgifter	1 506 500	765 500	0	741 000
Fond för yttre underhåll	1 596 529	320 722	-110 125	1 385 932
S:a bundet eget kapital	35 093 102	3 720 972	-110 125	31 482 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 171 469	-320 722	-388 887	-1 461 861
Årets resultat	-371 964	-371 964	499 012	-499 012
S:a ansamlad förlust	-2 543 433	-692 686	110 125	-1 960 872
S:a eget kapital	32 549 669	3 028 286	0	29 521 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-371 964
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 850 747
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-320 722
summa balanserat resultat	-2 543 433

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

99 876
-2 443 557

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	873 007	908 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	27 700
Summa rörelseintäkter		873 487	935 854
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-698 040	-832 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 891	-115 928
Personalkostnader	Not 6	-62 687	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 153	-243 153
Summa rörelsekostnader		-1 096 771	-1 251 563
RÖRELSERESULTAT		-223 284	-315 709
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	157
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-23 460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 700	-160 000
Summa finansiella poster		-148 680	-183 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371 964	-499 012
ÅRETS RESULTAT		-371 964	-499 012

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	42 175 860	42 419 013
Summa materiella anläggningstillgångar	42 175 860	42 419 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	42 175 860	42 419 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 130	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 512 874	327 396
Summa kortfristiga fordringar	1 518 004	327 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 518 004	327 396
SUMMA TILLGÅNGAR	43 693 864	42 746 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 496 573	30 096 323
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 596 529	1 385 932
Summa bundet eget kapital		35 093 102	31 482 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 171 469	-1 461 861
Årets resultat		-371 964	-499 012
Summa fritt eget kapital		-2 543 433	-1 960 872
SUMMA EGET KAPITAL		32 549 669	29 521 383
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 909 000	12 935 000
Summa långfristiga skulder		10 909 000	12 935 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 000	26 000
Leverantörsskulder		40 079	129 077
Skatteskulder		74 682	72 198
Övriga skulder		13 821	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	80 613	62 751
Summa kortfristiga skulder		3 344 195	290 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 693 864	42 746 409

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 årsboks slutet. 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	2019-2020	2018-2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	648 335	603 100
Hyror bostäder	186 864	260 846
Hyror parkering	31 750	38 180
Hyror garage	6 000	6 000
Öresutjämnning	59	28
	873 007	908 154

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	480	27 700
	480	27 700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 472	59 797
	Fastighetsskötsel beställning	5 289	8 494
	Snöröjning/sandning	3 178	9 003
	Städning entreprenad	36 885	30 275
	Myndighetstillsyn	1 270	17 265
	Gemensamma utrymmen	25 259	500
	Gård	2 017	5 366
	Serviceavtal	9 078	8 235
	Förbrukningsmateriel	1 554	2 529
	Brandskydd	0	1 797
		146 003	143 261
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	981
	Brf Lägenheter	0	2 279
	Entré/trapphus	9 339	0
	Lås	2 270	8 026
	VVS	0	16 497
	Ventilation	5 415	0
	Elinstallationer	3 575	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 085
	Mark/gård/utemiljö	1 625	0
	Garage/parkering	0	54 350
	Skador/klotter/skadegörelse	0	52 875
		22 224	141 093
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	38 625
	Hyseslägenheter	0	71 500
	Källare	31 250	0
	Fasad	68 626	0
		99 876	110 125
	Taxebundna kostnader		
	El	43 761	50 237
	Värme	200 593	212 926
	Vatten	56 558	50 052
	Sophämtning/renhållning	27 885	27 828
		328 796	341 043
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 513	27 738
	Bredband	34 045	33 327
		62 558	61 065
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 583	36 099
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	698 040	832 686

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	2 438	613
	Juridiska åtgärder	6 875	11 563
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	23 750
	Styrelseomkostnader	1 115	0
	Förvaltningsarvode	42 448	41 152
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	3 507	3 955
	Korttidsinventarier	0	18 026
	Konsultarvode	11 233	11 067
		92 891	115 928
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 700	45 500
	Sociala kostnader	14 987	14 296
		62 687	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	243 153	243 153
		243 153	243 153
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 273 141	43 273 141
	Utgående anskaffningsvärde	43 273 141	43 273 141
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-854 128	-610 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-243 153	-243 153
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 097 281	-854 128
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 175 860	42 419 013
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 847 405	13 847 405
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		23 000 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
		23 000 000	23 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	70 540	70 544
	Klientmedel hos SBC	1 442 334	256 852
		1 512 874	327 396

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020-12-31	2018-2019-12-31
	Vid årets början	1 385 932	1 189 172
	Reservering enligt stadgar	320 722	320 722
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-110 125	-123 962
	Vid årets slut	1 596 529	1 385 932

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	2 600 000	2 600 000	2020-10-30
	Handelsbanken	1,230 %	2 600 000	2 600 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,250 %	535 000	2 561 000	2020-09-02
	Handelsbanken	1,950 %	1 950 000	1 950 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,060 %	3 250 000	3 250 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 935 000	12 961 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 000	-26 000	
			10 909 000	12 935 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 805 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30
	Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30
	Ränta	11 343	12 860
	Avgifter och hyror	69 270	49 891
		80 613	62 751

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 4, 12 2020

Inger Maria Labadie-Forsell Lars Johansson

Inger Maria Labadie-Forsell
Ordförande

Lars Johansson
Ledamot

Viktor Peps Leijonhufvud

Viktor Peps Leijonhufvud
Ledamot

Henrik Per John Ocklind

Henrik Per John Ocklind
Ledamot

Jakob Reinert

Kar Ulrik Jakob Reinert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15, 12 2020

Katarina Boiwe

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartbäcken 31:1
Org.nr. 769629-3518

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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.

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 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.

2

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 Svartbäcken 31:1 för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

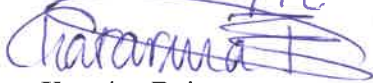
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15/12 2020



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se