



## BRF Sillgrisslan



# ÅRSREDOVISNING 2019

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## ÅRSREDOVISNING

Brf Sillgrisslan

Org.nr. 769622-5148

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2019-01-01-2019-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### *Verksamheten*

##### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-06-17

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Ingmarsö 1 i Stockholm kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2012 med värdeår 2012 och består av 2 flerbostadshus på adressen Ågesta Broväg 46, 48, 52 och 54. Tomträttsavtal finns till fastigheten Ingmarsö 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten. Nästa omförhandling av tomträttsavgiften är april 2021.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
68	bostäder (bostadsrätt)	4 265
1	föreningslokal	
1	övernattningslägenhet	
68	förråd	
9	P-platser varav en handikapp plats	
30	Garageplatser varav en handikapp plats	

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-07. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 94 röstberättigade medlemmar.

**Styrelse**

Tomas Jäverling	ordförande
Erik Håkansson	vice ordförande
Leif Berggren	sekreterare
Yvonne Sandberg	ledamot
Daniel Karlsson	ledamot
Sami Omerdin	suppleant
Peter Jakobsson	suppleant

Styrelsesuppleanter har varit Peter Jakobsson samt Sami Omerdin. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Håkansson, Leif Berggren, Yvonne Sandberg samt Sami Omerdin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

Revisor har varit Lena Zozulyak med Jörgen Götehed som suppleant från BoRevision, valda vid föreningsstämman.

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Runa Almqvist och Donna Dang med Runa som sammankallande.

**Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek för.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter: se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhåll och investeringar**

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- OVK- Obligatorisk ventilation kontroll
- Spolning av avloppsstammar
- Påfyllnad av grus i gångar på baksidan
- Kompletteringar av planteringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Underhåll av ståldörrar samt träddetaljer vid portar
- Kompletterande planteringar och stenläggning vid rabatter

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.



Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2020	Byte av lamparmatur, kompletterande markunderhåll, underhåll parkering	200 tkr
2023	Spolning av vatten-och avloppsstammar	90 tkr
2024	OVK- obligatorisk ventilationskontroll	130 tkr

2028 planeras en något omfattande åtgärd då entré och trapphus målas om för en ungefärlig kostnad av 1 700 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel för underhåll

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 740 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 611 084 kr. Under året har föreningen amorterat 665 000 kr.

Styrelsen anser att man bör ha en ansvarsfull amorteringsplan för lånen då man med största säkerhet vet att räntorna kommer att höjas inom en snar framtid.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

En oväntat hög höjning av räntor och/eller tomträttsavgäld kan innebära en risk men styrelsen har tagit höjd för detta.

#### **Aktiviteter**

- Omsatt ett fastighetslån till en lägre ränta i juni och i samband med detta ökat amortering för att få en mindre ränteskostnad och minska skulden.
- Förbättrat föreningens hemsida och informationen till medlemmarna.
- Gästlägenheten har varit uthyrd 66 nätter och föreningslokalen har varit uthyrd 3 dagar.
- Städ dag ute med grillning och mingel. Trädgårdsmöbler oljades in.
- Genomfört det årliga luftfilterbytet med glöggmingel i föreningslokalen.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 94.

**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	886	869	847	819	816
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	-411	-378	-641	-536
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	740	732	714	687	687
Energikostnad/m <sup>2</sup> , kr	142	137	121	128	116
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	66	85	126	163	188
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	6 708	6856	6986	7418	7480
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	947	727	427	320	213
Soliditet %	85,1	79,3	79,1	78,1	78,1
Sparande kr/m <sup>2</sup>	266	233	204	142	167
Räntekänslighet	6	9	10	11	11

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	51 827 000	64 993 000	726 500	-2 192 378	-411 306	114 942 816
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			377 000	-377 000		
lanspråktagande av yttre fond 2018			-156 406	156 406		
Balanserat i ny räkning				-411 306	411 306	
Årets resultat					-137 638	
Belopp vid årets slut	51 827 000	64 993 000	947 094	-2 824 278	-137 638	114 805 178

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-2 824 278
Årets resultat	-137 638
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-2 961 916</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Reservering till fond för yttre underhåll	-365 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	25 733
Balanseras i ny räkning	-3 301 183

02

Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	3 776 791		3 708 077
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 776 791</u>		<u>3 708 077</u>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-2 145 669		-2 253 683
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 439		-74 610
Personalkostnader och arvode	Not 5	-164 993		-180 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 247 641		-1 247 641
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-3 631 742</u>		<u>-3 756 872</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 049</b>		<b>-48 795</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		194		122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 880		-362 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-282 686</u>		<u>-362 511</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-137 638</b>		<b>-411 306</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-137 638</b>		<b>-411 306</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-137 638</b>		<b>-411 306</b>

02

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	142 269 278	143 491 664
Inventarier och installationer	Not 8	0	25 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 269 278</b>	<b>143 516 919</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**142 269 278**      **143 516 919**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 809	48
Övriga fordringar	Not 9	1 611 611	1 162 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	329 524	298 202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 942 944</b>	<b>1 460 880</b>

*Kortfristiga placeringar*

**Summa omsättningstillgångar**

**1 942 944**      **1 460 880**

**Summa tillgångar**

**144 212 222**      **144 977 799**

*oz*



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 820 000	116 820 000
Fond för yttre underhåll	947 094	726 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>117 767 094</b>	<b>117 546 500</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 824 279	-2 192 378
Årets resultat	-137 638	-411 306
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 961 916</b>	<b>-2 603 685</b>

#### Summa eget kapital

<b>114 805 178</b>	<b>114 942 815</b>
--------------------	--------------------

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 360 159	19 256 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 360 159</b>	<b>19 256 000</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 250 925	9 985 084
Leverantörsskulder		259 305	258 136
Skatteskulder		47 110	30 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	5 636	1 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	483 909	504 759
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 046 885</b>	<b>10 778 984</b>

#### Summa skulder

<b>29 407 044</b>	<b>30 034 984</b>
-------------------	-------------------

#### Summa eget kapital och skulder

<b>144 212 222</b>	<b>144 977 799</b>
--------------------	--------------------

02

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

### Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019. Bostäder med värdeår 2012 och senare är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

### Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld men anses vara långsiktig. *07*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 154 368	3 123 228
	Hysesintäkt garage och bilplatser	297 800	296 900
	Hysesintäkt gästrum och gemensamhetslokal	9 800	14 600
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	79 362	83 927
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	179 520	179 378
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 817	13 120
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 540	-3 678
	Övriga intäkter i verksamheten	16 584	602
		<u>3 776 791</u>	<u>3 708 077</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-73 410	-100 133
	El	-228 756	-219 624
	Uppvärmning	-302 819	-299 596
	Tomträttsavgäld	-462 880	-462 880
	Vatten	-74 522	-65 398
	Renhållning	-104 326	-92 154
	TV, bredband, iptelefoni	-174 003	-174 012
	Serviceavtal	-23 285	-19 166
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 734	-28 240
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-326 695	-375 189
	Försäkringar	-37 532	-35 903
	Fastighetsskatt	-32 110	-15 000
	Periodiskt underhåll	-25 733	-156 406
	Förvaltningskostnader	-233 225	-192 763
	Övriga driftskostnader	-19 640	-17 219
		<u>-2 145 669</u>	<u>-2 253 683</u>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll installationer	-14 433	-156 406
	Underhåll mark och utemiljö	-11 300	0
		<u>-25 733</u>	<u>-156 406</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-13 500	-28 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 281	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 823	-3 376
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 582	-3 387
	Konsulter	-16 369	-8 700
	Förbrukningsinventarier	-12 853	-25 441
	Stämman och styrelse	-7 031	-5 706
		<u>-73 439</u>	<u>-74 610</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-118 500	-126 000
	Övriga arvoden	-8 000	-12 000
	Övriga personalkostnader	0	0
	Sociala avgifter	-38 493	-42 937
		<u>-164 993</u>	<u>-180 938</u>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 247 641	-1 243 249
	Installationer	0	-4 392
		<u>-1 247 641</u>	<u>-1 247 641</u>



Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		112 450 400	112 450 400		
Omklassificering installation till byggnad		43 750	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		37 349 600	37 349 600		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>149 843 750</b>	<b>149 800 000</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 996 334	-4 753 085		
Omklassificering		-18 495	0		
Årets avskrivningar byggnader		-1 247 641	-1 243 249		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-312 002	-312 002		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-7 574 472</b>	<b>-6 308 336</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>142 269 278</b>	<b>143 491 664</b>		
<b>Bokförda värden byggnader</b>					
		104 919 678	106 142 064		
<b>Bokförda värden mark</b>					
		37 349 600	37 349 600		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Ingmarsö 1				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 2012</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus		69 000 000	31 000 000	100 000 000	79 800 000
Lokaler		2 908 000	303 000	3 211 000	1 500 000
		<b>71 908 000</b>	<b>31 303 000</b>	<b>103 211 000</b>	<b>81 300 000</b>

Not 8 Inventarier och installationer		2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>			
		43 750	43 750
Omklassificering bokfört värde		-43 750	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<b>0</b>	<b>43 750</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>			
		-18 494	-14 102
Årets avskrivningar		0	-4 392
Årets omklassificering installation till byggnad		18 494	0
<b>Utgående avskrivningar</b>		<b>0</b>	<b>-18 494</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>0</b>	<b>25 256</b>

20



Not 9 Övriga fordringar		
Avräkning HSB	1 591 802	1 153 766
Skattekonto	19 809	8 863
	<u>1 611 611</u>	<u>1 162 629</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupen intäkt el, värme, vatten	18 160	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 364	298 202
	<u>329 524</u>	<u>298 202</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,82%	2022-06-01	9 355 084	220 000
Stadshypotek AB		0,83%	2021-06-30	10 400 075	175 000
Stadshypotek AB		0,95%	2020-06-30	8 855 925	270 000
				<u>28 611 084</u>	<u>665 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	19 360 159
Kortfristig del inklusive nästa års omsättning	9 250 925
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 286 084
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

#### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	5 636	1 005
	<u>5 636</u>	<u>1 005</u>

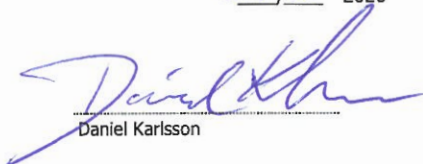


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	22 653	22 148
Upplupna sociala avgifter	15 000	11 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	86 980	68 547
Upplupna räntekostnader	41 241	55 313
Upplupen revision	15 000	30 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	301 114	305 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 921	11 875
	<u>483 909</u>	<u>504 759</u>

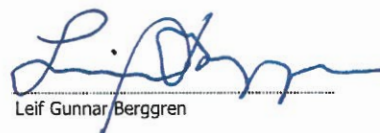
#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att notera

28/2 2020

  
Daniel Karlsson


  
Erik Håkansson

  
Leif Gunnar Berggren

  
Tomas Jäverling

  
Yvonne Sandberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-03-04

  
Revisor vald av föreningsstämman  
BoRevision  
Lena Zozulyak

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sillgrisslan, org.nr. 769622-5148

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sillgrisslan 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 31 december 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sillgrisslan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 4 / 03 2020

.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor







## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

