

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 Stierncrona

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 2015 och 2045.
- 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 bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Bromma.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälsovårdens samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,2 procent. Samfälligheten förvaltar gA:1 vägar, parkeringar, lekplatser, grönytor, GA:2 VA, GA:3 bredband, telefoni, GA:4 sophus Ockrav.

Styrelsen

Carl Mikael Jakobsson	Ledamot
Johan Daniel Karlsson	Ledamot
Afsaneh Kasiri	Ledamot
Tage Tommy Qvarfordth	Ledamot

Lisbeth Hilda Margareta Söderstam Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Mikael Jakobsson, Afsaneh Kasiri och Lisbeth Hilda Margareta Söderstam.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Cecilia Oppenheim

Eino Ráni

Peter Sandberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hälsövärdén 7	2009	Bromma

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fTX-aggregat/luftburen värme/Solfångare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 - 2010 och består av 2 flerbostadshus.

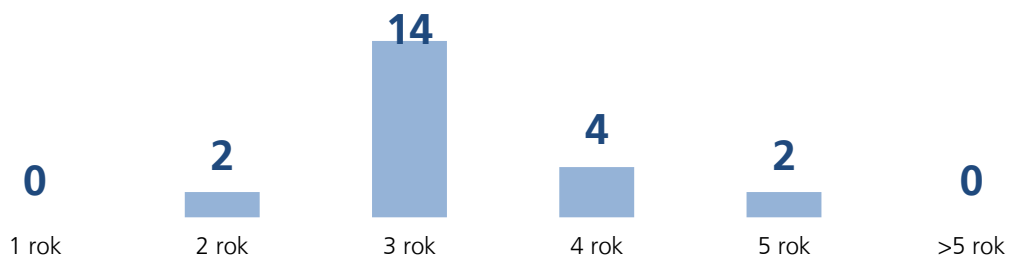
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 926 m², varav 1 926 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Ombyggnation av värmesystem	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning/Fastighetskötsel	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Källsortering	SUEZ Recycling AB
El	Ellevio AB och OX2 Vindel AB
"Trappstädning"	Städpoolen AB
Snöröjning och halkbekämpning	T & T Förvaltnings AB
IMD (individuell mätning och debitering av vatten och el)	Techem Sverige AB
Total service av hissarna	KONE hissar AB
Varmvatten	Fortum värme
Entremattor	Berendsen Textil Service AB
TV	Sappa
Underhåll sopkasun	Lövhamnen mark & trädgård

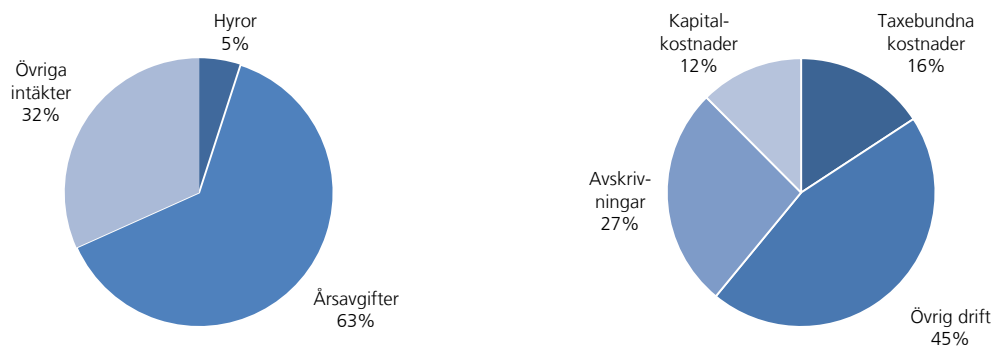
Föreningens ekonomi

Tre förenings lån har bundits under året.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 974 207	771 672
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 071 031	5 156 297
Finansiella intäkter	327	292
Minskning kortfristiga fordringar	20 867	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 444	0
	2 126 669	5 156 589
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 223 144	1 592 386
Finansiella kostnader	246 015	213 224
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 505
Minskning av långfristiga skulder	24 039	78 735
Minskning av kortfristiga skulder	0	65 205
	1 493 198	1 954 055
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 607 677	3 974 207
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	633 470	3 202 534

*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 1 377 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två "städdagar" har genomförts där gemensamma förråd har rengjorts och grönområdena rensats. Många föreningsmedlemmar har deltagit med stort engagemang. Vi har fortsatt haft hjälp av trädgårdsfirman Ulla Stinas Trädgårdsservice för att underhålla våra planteringar.

Ett anbudsförfarande har pågått för att hitta de som kan utföra nödvändiga anpassningar av föreningens system för produktion av värme och varmvatten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	660	639
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 670	9 683	9 724	9 762
Elkostnad/m ² totalyta	127	118	104	100
Värmekostnad/m ² totalyta	19	19	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	111	100	98
Soliditet (%)	77	77	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	2 824	-526	-354
Nettoomsättning (tkr)	1 617	1 647	1 610	1 571

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 926 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	34 847 926	0	0	34 847 926
Upplåtelseavgifter	28 512 074	0	0	28 512 074
Fond för yttre underhåll	815 280	234 163	0	581 117
S:a bundet eget kapital	64 175 280	234 163	0	63 941 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	526 001	-234 163	2 824 372	-2 064 208
Årets resultat	75 592	75 592	-2 824 372	2 824 372
S:a fritt eget kapital	601 593	-158 571	0	760 164
S:a eget kapital	64 776 873	75 592	0	64 701 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	75 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	760 164
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 163
summa balanserat resultat	601 593

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	601 593
----------------------------------	----------------

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	1 616 791	1 647 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454 240	3 509 240
Summa rörelseintäkter		2 071 031	5 156 297
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-764 462	-775 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-423 858	-748 241
Personalkostnader	Not 6	-34 824	-68 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 607	-526 607
Summa rörelsekostnader		-1 749 751	-2 118 993
RÖRELSERESULTAT		321 280	3 037 304
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 015	-213 224
Summa finansiella poster		-245 688	-212 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 592	2 824 372
ÅRETS RESULTAT		75 592	2 824 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 053 424	79 580 031
Summa materiella anläggningstillgångar	79 053 424	79 580 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 053 424	79 580 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	142	6 314
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 615 993	3 997 218
Summa kortfristiga fordringar	4 616 135	4 003 532
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 616 135	4 003 532
SUMMA TILLGÅNGAR	83 669 559	83 583 563

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 360 000	63 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	815 280	581 117
Summa bundet eget kapital		64 175 280	63 941 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		526 001	-2 064 208
Årets resultat		75 592	2 824 372
Summa fritt eget kapital		601 593	760 164
SUMMA EGET KAPITAL		64 776 873	64 701 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 489 707	18 567 570
Summa långfristiga skulder		7 489 707	18 567 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 135 584	81 760
Leverantörsskulder		87 804	62 877
Skatteskulder		1 478	16 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	178 113	153 929
Summa kortfristiga skulder		11 402 979	314 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 669 559	83 583 563

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 311 058	1 311 058
Hyror parkering	103 350	104 235
Varmvattenintäkter	25 444	29 683
Vatten-/värmeintäkter	80 116	82 855
Elintäkter	96 832	119 230
Öresutjämning	-8	-4
	1 616 791	1 647 057

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	445 000	0
Övriga intäkter	9 240	3 509 240
	454 240	3 509 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 192	4 775
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 311	5 575
	Snöröjning/sandning	71 459	44 469
	Städning entreprenad	31 551	30 741
	Mattvätt/Hyrmattor	11 304	10 562
	Hissbesiktning	3 509	3 376
	Sophantering	5 000	0
	Gård	15 166	6 474
	Serviceavtal	37 190	42 818
	Förbrukningsmateriel	11 060	4 982
	Teleport/hissanläggning	5 910	5 516
	Brandskydd	14 950	0
		217 602	159 288
	Reparationer		
	Lås	2 398	2 623
	VVS	0	6 575
	Elinstallationer	0	6 606
		2 398	15 804
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	17 875
	Ventilation	0	10 785
	Mark/gård/utemiljö	0	16 875
		0	45 535
	Taxebundna kostnader		
	El	244 275	227 609
	Värme	35 772	35 920
	Sophämtning/renhållning	31 170	28 795
		311 217	292 324
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 800	15 767
	Självrisk	1 800	0
	Samfällighetsavgift	182 493	226 987
	Kabel-TV	16 016	5 236
		218 109	247 990
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 136	14 696
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	764 462	775 637
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 177	3 213
	Juridiska åtgärder	859	206 819
	Övriga förluster	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	24 125
	Föreningskostnader	1 571	1 087
	Fritids- och trivselkostnader	431	872
	Förvaltningsarvode	202 818	337 747
	Administration	3 376	2 486
	Konsultarvode	180 907	166 152
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	4 390
		423 858	748 241

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 500	28 700
	Löner	0	28 000
	Sociala kostnader	8 324	11 808
		34 824	68 508
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	526 607	526 607
		526 607	526 607
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 310 000	82 310 000
	Utgående anskaffningsvärde	82 310 000	82 310 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 729 969	-2 203 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 607	-526 607
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 256 576	-2 729 969
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 053 424	79 580 031
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	9 600 000
		38 400 000	35 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 400 000	35 600 000
		38 400 000	35 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8 316	23 011
	Klientmedel hos SBC	4 607 677	3 974 207
		4 615 993	3 997 218

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	581 117	470 625
	Reservering enligt stadgar	234 163	234 163
	Reservering enligt stämmobeslut	45 535	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 535	-123 671
	Vid årets slut	815 280	581 117

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SBAB	1,510 %	5 570 552	5 599 542	2020-11-10
	SBAB	1,370 %	0	7 501 788	Bytt bank
	SBAB	0,980 %	5 529 000	5 548 000	2020-11-11
	Handelsbanken	0,900 %	7 525 739	0	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		18 625 291	18 649 330	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 135 584	-81 760	
			7 489 707	18 567 570	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 200 831 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000


Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	21 500	23 100
	Sociala avgifter	6 755	6 309
	Ränta	2 690	1 967
	Avgifter och hyror	147 168	122 553
		178 113	153 929

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att utföra anpassningar av föreningens system för produktion av värme och varmvatten.

Styrelsens underskrifter

Bromma den 8 / 3 2020



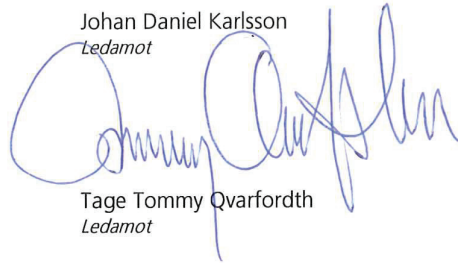
Carl Mikael Jakobsson
Ledamot



Johan Daniel Karlsson
Ledamot



Afsaneh Kasiri
Ledamot



Tage Tommy Qvarfordth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2020



Öhrlings Pricewaterhouse Coppers AB
Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stierncrona, org.nr 769614-3358.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stierncrona för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stierncrona för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
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