

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lill-Jans Plan 3

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 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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


##### Styrelsen

Christer Olsson	Ordförande
Måns Levin	Sekreterare
Lena Nilsson	Kassör
Maria Östgren	Ledamot
Ebba Bonde	Ledamot

Per Svensson	Suppleant
Maria Helena Lavold	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision 

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Valberedning

Kerstin Tideblad-Särner  
Gerthrud Östliner

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vakteln 10	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

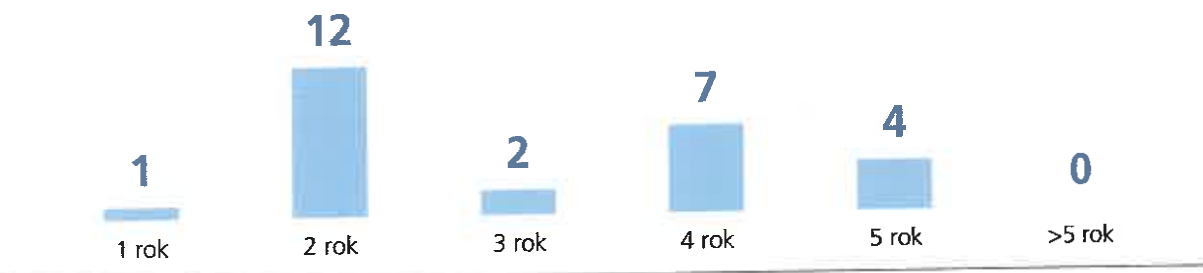
Fastigheten bebyggdes 1895 - 1896 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 400 m<sup>2</sup>, varav 2 248 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 152 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skrädderi	87 m <sup>2</sup>	2021-07-31
Buddhistisk förening	65 m <sup>2</sup>	2023-08-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Utfört underhåll	År
Renovering av mur på inre gård	2017
Stamspolning	2016
Tätning av gård	2014
Målning av trapphus	2014
Tak	2013
Gathusets gårdsfasad	2013
Hiss i gathus	2012
Fönster	2010 - 2013
Hiss i gårdshus	2005
Undercentral	2004
Tvättstuga	2001
Stambyte	1981
Elstigare	1981

Planerat underhåll	År
Renovering av gårdshusets gavelfasad	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MEFAB AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Nacka Hisservice AB
Trappstädning	Andersson & Johansson AB
Grovsopor	Lise-Lotte Löf AB
Elektronikavfall	Veolia Recykling AB
Returpapper	Sita AB
Tvättstuga	ENTEAMA AB
Hushållssopor	Stockholms Vatten och Avfall

### Föreningens ekonomi

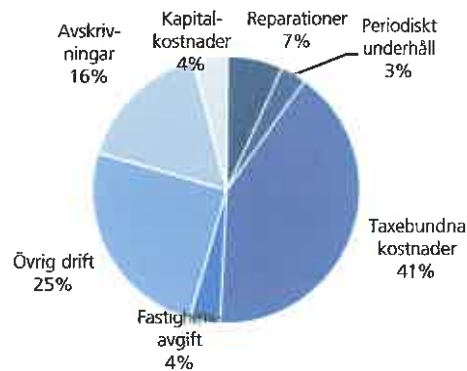
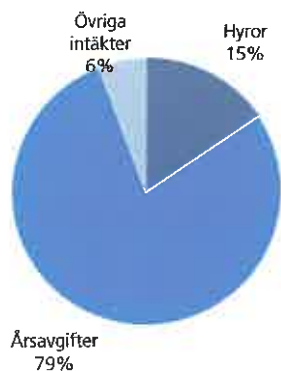
Föreningen har haft den ekonomiska möjligheten att göra en större amortering och därmed har föreningens skulder minskat under året.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 565 538</b>	<b>1 333 155</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 310 324	1 306 567
Finansiella intäkter	1 422	1 532
Minskning kortfristiga fordringar	0	24 277
Ökning av kortfristiga skulder	35 443	0
	<b>1 347 189</b>	<b>1 332 376</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	986 596	980 620
Finansiella kostnader	50 495	82 828
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 545
	<b>2 137 091</b>	<b>1 099 993</b>

<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>775 636</b>	<b>1 565 538</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-789 902</b>	<b>232 383</b>

\*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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har bestått av normal drift utan större underhållsarbete eller andra extraordinära händelser. Mot slutet av året införskaffades en ny torktumlare till föreningens tvättstuga.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	459	459	459	458
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 331	1 302	1 280	1 265
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 201	1 690	1 690	1 690
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	23	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	149	147	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	21	20	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	21	35	40	48
Soliditet (%)	83	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	41	90	61
Nettoomsättning (tkr)	1 235	1 230	1 227	1 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 248 m<sup>2</sup> bostäder och 152 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 171 962	0	0	17 171 962
Upplåtelseavgifter	1 137 138	0	0	1 137 138
Kapitaltillskott	625 000	0	0	625 000
Fond för yttre underhåll	1 739 198	279 000	-18 300	1 478 498
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 673 298</b>	<b>279 000</b>	<b>-18 300</b>	<b>20 412 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 742 075	-279 000	59 413	-5 522 489
Årets resultat	71 118	71 118	-41 113	41 113
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 670 958</b>	<b>-207 882</b>	<b>18 300</b>	<b>-5 481 375</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 002 340</b>	<b>71 118</b>	<b>0</b>	<b>14 931 223</b>

e

Handwritten signatures and initials in blue ink.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	71 118
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 463 076
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-279 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 670 958</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

38 926
<b>-5 632 032</b>

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

e

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'e' and several illegible signatures.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 234 548	1 230 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 776	76 507
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 310 324</b>	<b>1 306 567</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-888 754	-892 833
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 842	-87 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-203 538	-203 538
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 190 133</b>	<b>-1 184 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>120 191</b>	<b>122 409</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 422	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 495	-82 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 073</b>	<b>-81 296</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>71 118</b>	<b>41 113</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>71 118</b>	<b>41 113</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	17 187 982	17 382 743
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	8 776
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 187 982</b>	<b>17 391 520</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 187 982</b>	<b>17 391 520</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	385 556	1 172 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>385 556</b>	<b>1 172 500</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		394 576	397 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>394 576</b>	<b>397 534</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>780 132</b>	<b>1 570 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 968 114</b>	<b>18 961 554</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 309 100	18 309 100
Kapitaltillskott		625 000	625 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 739 198	1 478 498
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 673 298</b>	<b>20 412 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 742 075	-5 522 489
Årets resultat		71 118	41 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 670 958</b>	<b>-5 481 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 002 340</b>	<b>14 931 223</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 000 000	3 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>3 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	700 000	0
Leverantörsskulder		134 912	77 590
Skatteskulder		2 111	2 294
Övriga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	108 751	130 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>965 774</b>	<b>230 331</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 968 114</b>	<b>18 961 554</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 032 168	1 032 168
Hyror lokaler	202 381	197 890
Öresutjämning	-1	2
	<b>1 234 548</b>	<b>1 230 060</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	73 722	73 722
Övriga intäkter	2 054	2 785
	<b>75 776</b>	<b>76 507</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 797	15 500
	Fastighetsskötsel beställning	33 278	25 184
	Snöröjning/sandning	8 750	32 697
	Städning entreprenad	47 850	46 691
	Städning enligt beställning	0	21 525
	Mattvätt/Hyrmattor	6 328	6 112
	Sotning	0	5 100
	Hissbesiktning	3 711	3 570
	Gård	8 272	4 589
	Serviceavtal	4 250	4 250
	Förbrukningsmateriel	822	1 373
		<b>146 058</b>	<b>166 591</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	12 010
	Tvättstuga	26 637	4 074
	Lås	4 641	10 376
	VVS	11 812	13 999
	Värmeanläggning/undercentral	14 474	23 310
	Elinstallationer	8 472	0
	Hiss	6 819	9 043
	Fönster	0	3 362
	Vattenskada	11 590	0
		<b>84 445</b>	<b>76 174</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	18 300
	Tvättstuga	36 051	0
	Bredband	2 875	0
		<b>38 926</b>	<b>18 300</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 781	63 851
	Värme	362 728	358 750
	Vatten	43 641	51 454
	Sophämtning/renhållning	41 279	42 779
	Grovsopor	923	0
		<b>505 352</b>	<b>516 834</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 058	41 393
	Kabel-TV	25 453	24 929
	Bredband	0	3 500
		<b>68 511</b>	<b>69 822</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 462</b>	<b>45 112</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>888 754</b>	<b>892 833</b>

Ⓒ

Handwritten signatures and initials in blue ink.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	0	2 388
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	17 438
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	3 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 000	0
	Förvaltningsarvode	54 970	54 381
	Administration	8 074	985
	Konsultarvode	5 375	7 125
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
		<b>97 842</b>	<b>87 787</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	144 596	144 596
	Förbättringar	50 166	50 166
	Inventarier	8 776	8 777
		<b>203 538</b>	<b>203 538</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 007 631	20 007 631
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 007 631</b>	<b>20 007 631</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 624 888	-2 430 127
	Årets avskrivningar enligt plan	-194 761	-194 761
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 819 649</b>	<b>-2 624 888</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 187 982</b>	<b>17 382 743</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 307 000	3 307 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 966 000	27 085 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	44 000 000
		<b>92 966 000</b>	<b>71 085 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	70 000 000
	Lokaler	966 000	1 085 000
		<b>92 966 000</b>	<b>71 085 000</b>

C

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	117 688	117 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 688</b>	<b>117 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-117 688	-117 688
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-117 688</b>	<b>-117 688</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 771	99 771
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 771</b>	<b>99 771</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-90 995	-82 218
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 777	-8 777
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-99 772</b>	<b>-90 995</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>-1</b>	<b>8 776</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	4 496	4 496
	Klientmedel hos SBC	381 060	1 168 004
		<b>385 556</b>	<b>1 172 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 478 498	1 350 243
	Reservering enligt stadgar	279 000	213 255
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 300	-85 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 739 198</b>	<b>1 478 498</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,000 %	0	1 100 000	avslutat
Handelsbanken	1,600 %	2 000 000	2 000 000	2023-09-30
Handelsbanken	0,000 %	0	250 000	avslutat
Handelsbanken	0,000 %	0	450 000	avslutat
Handelsbanken	1,440 %	700 000	0	rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 700 000</b>	<b>3 800 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	0	
		<b>2 000 000</b>	<b>3 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 700 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 578 000	11 578 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	7 638	11 398
Avgifter och hyror	101 113	95 983
Golvvärme	0	17 675
Lås	0	5 391
	<b>108 751</b>	<b>130 447</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

*CS*  
*VA*  
*all* *am*

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 16 / 4 2020




Christel Olsson  
Ordförande



Måns Levin  
Sekreterare



Lena Nilsson  
Kassör



Ebba Bonde  
Ledamot



Maria Östgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 - 2020



Adnin Ali  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lill-Jans Plan 3, org.nr. 716408-9448

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lill-Jans Plan 3 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 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.

### 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 Lill-Jans Plan 3 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 27/4 - 2020

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor