



# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan

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.

- 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 att höjas.

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 lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mariestad.

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

#### Styrelsen

Fredrik Modig	Ordförande
Mikael Karlsson	Kassör
Viktor Gustavsson	Ledamot
Kim Hedberg	Ledamot
Pia Rånge	Ledamot

Dennis Andersson	Suppleant
Erik Jansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Claes Buder	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------	------------------	---------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Extra föreningsstämma hölls 2019-01-21 med anledning av fastställande av de slutliga kostnaderna i den ekonomiska planen. Extra föreningsstämma hölls 2019-08-26 i S-fast 2 AB med anledning av likvidation av bolaget.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örlen 1	2018	Mariestad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på plan 1, vattenburna radiatorer plan 2.

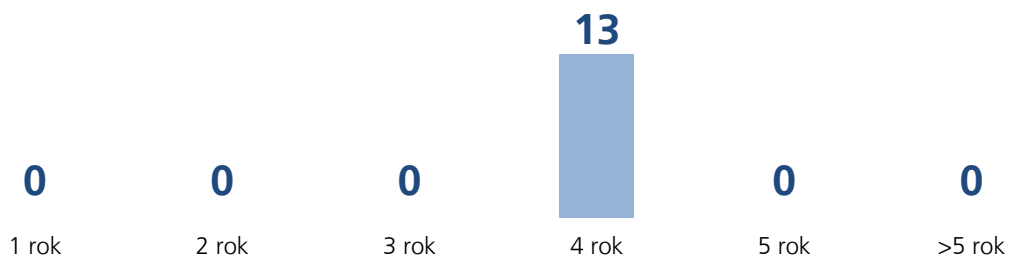
### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 13 småhus.  
Värdeåret är 2019.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Teknikhus

### Kommentar

Hus endast för el och vattenmätare

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

SBC

### Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

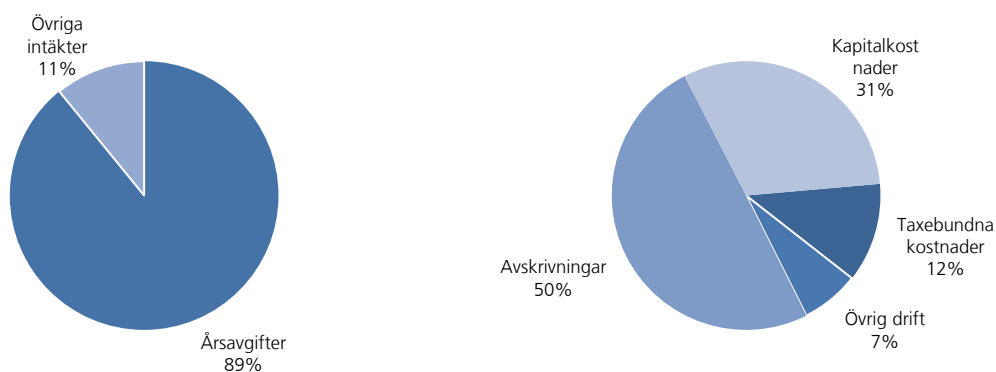
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 % från 4 480,17 kr till 4525 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 137 440</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	582 500	0
Finansiella intäkter	231	0
Minskning av finansiella anläggningstillgångar	50 000	0
Minskning av kortfristiga fordringar	1 075	0
Medlemsinsatser	22 245 000	1 100 000
Ökning av långfristiga skulder	0	24 000 509
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 579 740
	<b>22 878 806</b>	<b>30 680 249</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	90 294	0
Finansiella kostnader	176 763	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	8 788 266	25 824 234
Ökning av finansiella anläggningstillgångar		3 717 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 075
Minskning av långfristiga skulder	9 220 509	0
Minskning av kortfristiga skulder	5 459 849	0
	<b>23 735 681</b>	<b>29 542 809</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>280 565</b>	<b>1 137 440</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-856 875</b>	<b>1 137 440</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen betalar 1% fastighetsskatt på taxeringsvärdet så länge byggnaden har taxeringsstatus "under uppförande".

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upplåtelse och tillträdesdag 2019-03-29. Senaste tillträdet skedde den 29 maj 2019.

Likvidation av bolaget S-fast 2 AB, 559158-3868, den 26 augusti 2019.

Extra amortering 120 000 kr på det bundna femåriga lånet i Sparbanken den 4 december 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Årsöversikt

Nyckeltal	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	377
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 726
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	128
Soliditet (%)	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33
Nettoomsättning (tkr)	560

Ytuppgifter, 1 378 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	23 345 000	22 245 000	0	1 100 000
Fond för yttre underhåll	68 900	68 900	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 413 900</b>	<b>22 313 900</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-68 900	-68 900	0	0
Årets resultat	33 277	33 277	0	0
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-35 623</b>	<b>-35 623</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 378 277</b>	<b>22 278 277</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	33 277
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 900
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-35 623</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-35 623</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	559 984	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 516	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>582 500</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-67 703	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 591	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-282 398	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-372 692</b>	<b>0</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>209 809</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 763	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 532</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>33 277</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>33 277</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7	34 330 103	25 824 234
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 330 103</b>	<b>25 824 234</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	3 667 500	3 717 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 667 500</b>	<b>3 717 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>37 997 603</b>	<b>29 541 734</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 075
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	276 444	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>276 444</b>	<b>1 075</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	4 121	1 137 440
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 121</b>	<b>1 137 440</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>280 565</b>	<b>1 138 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 278 168</b>	<b>30 680 249</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		23 345 000	1 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	68 900	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 413 900</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-68 900	0
Årets resultat		33 277	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-35 623</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 378 277</b>	<b>1 100 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 11	0	24 000 509
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 705 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 705 000</b>	<b>24 000 509</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 075 000	0
Leverantörsskulder		5 226	1 821 240
Skatteskulder		67 210	0
Övriga skulder		-26 013	3 717 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	73 468	41 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 194 891</b>	<b>5 579 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 278 168</b>	<b>30 680 249</b>

## 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.

Föregående år upprättades årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3). Bytet av regelverk i år har inte påverkat redovisningen.

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	-

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	519 102	0
Vattenintäkter	40 901	0
Öresutjämning	-19	0
	<b>559 984</b>	<b>0</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	8 960	0
Övriga intäkter	13 556	0
	<b>22 516</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	499	0
		<b>499</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 430	0
	Vatten	34 187	0
	Sophämtning/renhållning	14 807	0
		<b>50 424</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 780	0
		<b>16 780</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>67 703</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förvaltningsarvode	21 951	0
	Administration	640	0
		<b>22 591</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	282 398	0
		<b>282 398</b>	<b>0</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	25 824 234	0
	Nyanskaffningar	8 788 266	25 824 234
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 612 500</b>	<b>25 824 234</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 398	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-282 398</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 330 103</b>	<b>25 824 234</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	724 800	724 800
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 499 000	-
	Taxeringsvärde mark	1 222 000	-
		<b>6 721 000</b>	<b>-</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	6 721 000	-
		<b>6 721 000</b>	<b>-</b>
<b>Not 8</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
		<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>
	Aktier	3 667 500	3 667 500
	Andelar i koncernföretag	0	50 000
		<b>3 667 500</b>	<b>3 717 500</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	276 444	0
		<b>276 444</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	68 900	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>68 900</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	BYGGNADSKREDITIV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Utnyttjat kreditbelopp	0	24 000 509

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Sparbanken	1,090 %	4 975 000	0	3 mån
	Sparbanken	1,870 %	4 842 500	0	5 år
	Sparbanken	1,610 %	4 962 500	0	3 år
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 780 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 075 000	0	
			<b>9 705 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 030 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	0

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	13 528	41 000
	Avgifter och hyror	59 940	0
		<b>73 468</b>	<b>41 000</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga planerade underhållsarbeten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MARIESTAD den 28/4 2020



Fredrik Modig  
Ordförande



Mikael Karlsson  
Kassör



Viktor Gustavsson  
Ledamot

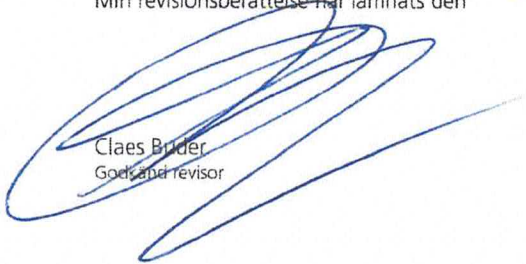


Kim Hedberg  
Ledamot



Pia Ränge  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Claes Bröder  
Godsämns revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsföreningen Utsikten Sjölyckan org.nr 769635-6901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten Sjölyckan för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 uppger, 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 att 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, förfälskning, 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 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 eventuella 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 av Bostadsrättsföreningen Sjölyckan för 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping 25 maj 2020

Ernst & Young AB

Claes Buder  
Godkänd revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter	705 900	519 102
Vattenintäkter	40 000	40 901
Öresutjämning	0	-19
Fakturerade kostnader	0	8 960
Övriga intäkter	21 500	13 556
	<b>767 400</b>	<b>582 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel entreprenad	0	0
Gård	0	-499
	<b>0</b>	<b>-499</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	-5 000	0
	<b>-5 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-3 600	-1 430
Vatten	-40 000	-34 187
Sophämtning/renhållning	-21 500	-14 807
	<b>-65 100</b>	<b>-50 424</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-17 000	-16 780
	<b>-17 000</b>	<b>-16 780</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	0
Förvaltningsarvode	-50 000	-21 951
Administration	-1 000	-640
	<b>-61 000</b>	<b>-22 591</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnad	-275 000	-282 398
	<b>-275 000</b>	<b>-282 398</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-423 100</b>	<b>-372 692</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>344 300</b>	<b>209 809</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Ränteintäkter	0	231
Låneräntor	-230 000	-176 709
Övriga räntekostnader	0	-54
	<b>-230 000</b>	<b>-176 532</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>114 300</b>	<b>33 277</b>

# 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](http://WWW.SBC.SE)