

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Storsjöstrand
Org nr: 7696272470



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storsjöstrand får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 869 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 167 m² samt garagets yta om 1 251 m², vilket motsvarar 24 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015-2018. Fastigheternas adress är Storsjöstråket 10-16 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector

I försäkringen ingår styrelseförsäkring, miljöansvarsförsäkring, byggherreansvar och olycksfall för boende och besökare i fastighetens allmänna utrymmen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	17	17	14	2	53

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
3	1

Bostäder bostadsrätt 4 488 m²

Total bostadsarea	4 488 m ²
Lokaler	167 m ²
Garagelokaler	1 251 m ²
Total lokalarea	1 418 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 167 m² samt garagets yta om 1 251 m².

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 10 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen påbörjar arbetet med att skapa en underhållsplan under nästkommande år. Underhållsplanen kommer användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 179 520 kr (40 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, terrass	10 014

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Hoff Lindahl	Ordförande	2020
Görel Hansebo	Ledamot	2020
Sten Birger Viggeborn	Ledamot	2020
Tord Åke Persson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Gjerstad	Suppleant	2020
Monika Majdalani	Suppleant	2020
Anders Gran	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stig Arne Nillbrand	Förtroendevald revisor	2020
Lars Magnusson	Auktoriserad revisor, Deloitte AB	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

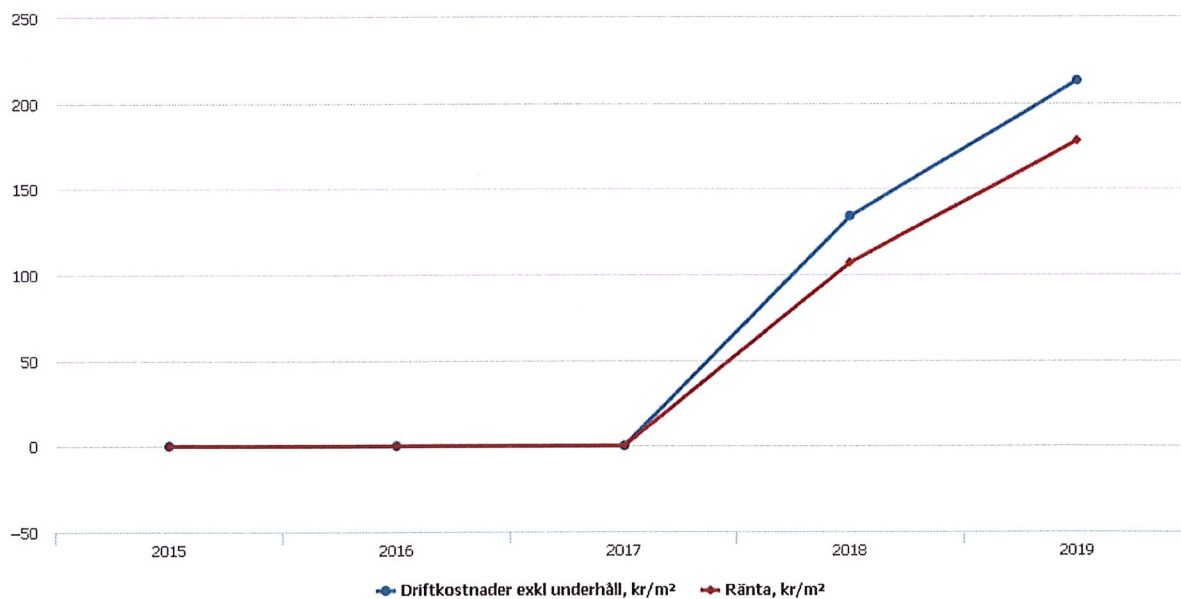
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 544 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 53 bostadsrätter upplåtna (föregående år 50 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 916 509	2 475 888	0	0	0
Rörelsens intäkter	132 397	235 654	0	0	0
Årets resultat	-901 666	-240 396	-24 052	-16 610	-18 000
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (boa)	40	40	0	0	0
Balansomslutning	208 078 969	209 808 119	198 283 879	117 350 000	72 711 000
Soliditet %	78	78	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² (boa)	544	499	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ² (total area)	170	134			
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	168	134	0	0	0
Ränta, kr/m ² (boa)	184	141	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ² (saldo fond 191231)	78	40	0	0	0
Lån, kr/m ²	9 957	10 110	23 396	0	0



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 137 246	179 520	-234 689	-240 396
Disposition enl. årsstämmobeslut			-240 396	240 396
Reservering underhållsfond		179 520	-179 520	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 014	10 014	
Årets resultat				-901 666
Vid årets slut	164 137 246	349 026	-644 591	-901 666

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-475 085
Årets resultat	-901 666
Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	-179 520
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 014
Summa	-1 546 257

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 546 257

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 916 509	2 475 888	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 397	235 654	
Summa rörelseintäkter		3 048 906	2 711 542	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-1 002 940	-792 472	
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 462	-200 765	
Personalkostnader		-47 324	0	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 770 838	-1 328 296	
Summa rörelsekostnader		-3 125 564	-2 321 533	
Rörelseresultat		-76 658	390 009	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 247	547	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-827 256	-630 952	
Summa finansiella poster		-825 009	-630 405	
Resultat efter finansiella poster		-901 666	-240 396	
Årets resultat		-901 666	-240 396	



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	206 930 222	208 699 950
Inventarier, verktyg och installationer		32 196	0
Summa materiella anläggningstillgångar		206 962 418	208 699 950
Summa anläggningstillgångar		206 962 418	208 699 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		122 151	138 901
Övriga fordringar	Not 10	31 729	183 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	129 508	109 524
Summa kortfristiga fordringar		283 387	431 525
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	833 163	676 644
Summa kassa och bank		833 163	676 644
Summa omsättningstillgångar		1 116 551	1 108 169
Summa tillgångar		208 078 969	209 808 119



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	164 137 246	164 137 246	
Fond för yttre underhåll	349 026	179 520	
Summa bundet eget kapital	164 486 272	164 316 766	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-644 591	-234 689	
Årets resultat	-901 666	-240 396	
Summa fritt eget kapital	-1 546 257	-475 085	
Summa eget kapital	162 940 015	163 841 681	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 824 932	44 685 377
Summa långfristiga skulder		43 824 932	44 685 377
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	860 445	688 356
Leverantörsskulder	Not 14	2 850	103 064
Skatteskulder		68 380	177 560
Övriga skulder		19 031	30 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	363 316	281 590
Summa kortfristiga skulder		1 141 933	1 281 061
Summa eget kapital och skulder		208 078 969	209 808 119

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-901 666	-240 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 770 838	1 328 296
Nedskrivningar	0	1 000
Konstaterade kundförluster	0	17
Ej kassapåverkande poster slutavräkning Genova	0	78 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	869 172	1 166 410
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	148 138	-74 936
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-139 128	-92 725 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	878 182	-91 634 380
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-12 222 469
Investeringar i inventarier	-33 306	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 306	-12 222 469
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-688 356	-59 626 267
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	164 137 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-688 356	104 510 979
Årets kassaflöde	156 520	654 130
Likvidamedel vid årets början	676 644	22 514
Likvidamedel vid årets slut	833 163	676 644



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 439 684	2 239 109
Hyror, lokaler	107 182	202 875
Hyror, garage	362 035	265 500
Rabatter	0	-244 251
Debiterad fastighetsskatt-	7 608	12 655
Summa nettoomsättning	2 916 509	2 475 888

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 564	94 923
Övriga ersättningar	5 117	31 623
Fakturerade kostnader	360	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	3
Övriga rörelseintäkter	360	107 605
Summa övriga rörelseintäkter	132 397	235 654

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-10 014	0
Reparationer	-17 472	-4 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 760	-16 620
Försäkringspremier	-50 474	-42 735
Kabel- och digital-TV	-115 967	-67 835
Obligatoriska besiktningar	-21 182	-16 610
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 089
Snö- och halkbekämpning	-14 723	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 153
Förbrukningsinventarier	-39 059	0
Vatten	-76 310	-77 772
Fastighetsel	-126 945	-93 732
Uppvärmning	-362 388	-341 119
Sophantering och återvinning	-101 372	-50 368
Förvaltningsarvode drift	-15 273	-73 503
Summa driftkostnader	-1 002 940	-792 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-260 031	-191 885
Arvode, yrkesrevisorer	-14 203	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 376	-4 782
Kreditupplysningar	-225	-1 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 442	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17
Bankkostnader	-4 184	-2 776
Summa övriga externa kostnader	-304 462	-200 765

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 769 728	-1 327 296
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 110	0
Nedskrivningar av andelar i och långfristiga fordringar hos koncernföretag	0	-1 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 770 838	-1 328 296

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	276	547
Övriga ränteintäkter	1 971	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 247	547

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-825 289	-630 279
Övriga räntekostnader	-1 967	155
Övriga finansiella kostnader	0	-828
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-827 256	-630 952

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 972 811	0
Mark	33 054 435	11 340 000
	210 027 246	11 340 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	176 972 811
Omklassifiering Mark	0	21 714 435
	0	198 687 246
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 027 246	210 027 246

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 327 296	0
	-1 327 296	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 769 728	-1 327 296
	-1 769 728	-1 327 296

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 097 024	-1 327 296
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	173 875 787	175 645 515
Mark	33 054 435	33 054 435

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	97 576 000	74 062 000
<i>varav byggnader</i>	<i>82 881 000</i>	<i>62 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 695 000</i>	<i>11 656 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	31 729	22 160
Andra kortfristiga fordringar	0	160 940
Summa övriga fordringar	31 729	183 100

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 034	45 562
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 008	63 962
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 466	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 508	109 524

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	833 163	676 644
Summa kassa och bank	833 163	676 644

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 685 377	45 373 733
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-860 445	-688 356
Långfristig skuld vid årets slut	43 824 932	44 685 377

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2020-03-28	11 472 500,00	0,00	0,00	11 472 500,00
SWEDBANK	1,75%	2021-03-25	11 300 411,00	0,00	229 452,00	11 070 959,00
SWEDBANK	1,97%	2022-03-25	11 300 411,00	0,00	229 452,00	11 070 959,00
SWEDBANK	2,17%	2023-03-24	11 300 411,00	0,00	229 452,00	11 070 959,00
Summa			45 373 733,00	0,00	688 356,00	44 685 377,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	2 850	103 064
Summa leverantörsskulder	2 850	103 064



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 617	6 592
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	274	0
Upplupna elkostnader	22 130	0
Upplupna värmekostnader	77 121	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 316	0
Upplupna revisionsarvoden	3 619	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 758	103 155
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 434	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	219 047	171 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 316	281 590

Not 16 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 890 000	43 900 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

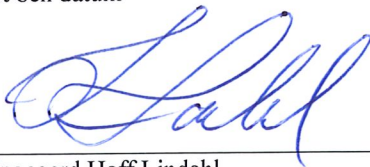
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Östersund 200325

Ort och datum



Ingegerd Hoff Lindahl

Sten Viggeborn

Sten Birger Viggeborn



Görel Hansebo

Tord Åke Persson

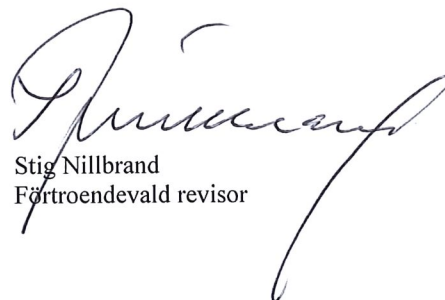
Tord Åke Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 maj 2020

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor



Stig Nillbrand
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Vårt andra år som förening och boende på Storsjöstrand till ända. För styrelsen har även 2019 varit ett innehållsrikt år med såväl positiva som mer utmanande uppgifter och det känns meningsfullt att arbeta för att skapa grunden för en välfungerande förening.

Redan vid årsskiftet stod det klart att vår hyresgäst i cafélokalen inte förmådde fortsätta sin verksamhet. Detta medförde ett stort antal samtal/träffar/förhandlingar för att ta tillvara föreningens ekonomiska intressen. Det blev en relativt långdragen process som tog det första halvåret i anspråk. För att hitta ny hyresgäst vidtog vi redan efter årsskiftet olika åtgärder. Vi använde såväl egna som andras kontaktnät och vi gjorde riktade förfrågningar samt annonsering. Detta resulterade i att sex intressenter, samtliga med restaurangvana, visades lokalerna. Inget av besöken ledde dock till uthyrning. Samtliga angav som skäl bristfällig ventilation- och undermåliga förvarings/förrådsutrymmen. Efter noggrant ekonomiskt övervägande beslutade vi att själva utrusta lokalen att nyttjas/hyras av föreningens medlemmar och andra intressenter. Lokalen har varit uthyrd till medlemmar vid en handfull tillfällen, till grannföreningen vid ett tillfälle, till en arbetsgrupp från regionen vid ett tillfälle och nyttjad för medlemsaktiviteter vid ett par tillfällen. Den ursprungliga planen att lokalen ska innehålla någon form av restaurang/café finns fortfarande kvar.

Under året har vi genomfört en ordinarie och en extra föreningsstämma. Den senare med anledning av stadgeändring beträffande antalet ledamöter i styrelsen samt kallelsetid till föreningsstämmor. Utöver tolv styrelsemöten har vi genomfört en rad andra möten/träffar. Vi har haft fortsatta träffar och dialog med Genova kring våra fastigheter, med syfte att komma överens beträffande vad som ska hänvisas till garantibesiktning och vad som är att betrakta som avvikelser från det som utlovats. Arbets- och planeringstid har använts inför kommande garantibesiktning och som ett led i planeringen har vi bland annat haft möte med ansvarig besiktningsman.

Vi har omförhandlat vårt avtal med Riksbyggen så att det bättre ska passa föreningens behov. Vi har sett över föreningens försäkringar och efter att ha inhämtat och jämfört offerter från fyra olika försäkringsbolag beslutade vi att fortsätta med pågående försäkring.

Flera av ledamöterna har under året gått kortare styrelseutbildningar i föreningen Bostadsrätternas regi. En aktivitetsgrupp har tillsatts under året med syfte att skapa idéer om hur innergården kan utformas. Under året har vi även haft nöjet att hälsa nya medlemmar välkomna till vår förening

Kommentar till ekonomin

När man läser resultaträkningen och ser att resultatet visar en förlust på 901 666 kronor blir man kanske förskräckt. Fattas det nästan en miljon kronor? Men det är inte så farligt som det låter. I resultaträkningen gör man nämligen avskrivning av byggnaden med 1 769 728 kronor varje år i 50 års tid. En avskrivning innebär ingen utgift eller utbetalning av pengar. Räknar man bort avskrivningen blir resultatet en vinst på 868 062 kronor. Men det är inte så bra som det låter. Vi ska också amortera på föreningens lån, och under 2019 har vi amorterat 688 356 kronor. Det betyder att våra likvida medel har ökat med skillnaden mellan 868 062 kronor och 688 356 kronor. Det blir en kassaökning med 179 706 kronor. Man säger att kassaflödet är positivt. I Kassaflödesanalysen sid. 10 står att årets kassaflöde är 156 520 kronor. Skillnaden beror bl.a. på hur fakturor/aviseringar och in- och utbetalningar hamnar vid årsskiftet. Kassaflödet är viktigt och årets kassaflöde är positivt trots förlorade hyresintäkter för cafélokal. Amorteringen på föreningens lån kommer att öka under 2020 till 860 445 kronor och från 2021 blir amorteringen 917 808 kronor. I takt med att låneskulden minskar, får vi hoppas att ränteutgifterna också minskar vilket är avhängigt av bankernas räntor.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storsjöstrand
organisationsnummer 769627-2470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den 8 maj 2020

Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor