

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Basaren

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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug samfällighetsförening (717916-0879). Föreningens andel är 2,5 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugssystem för fastigheter i området. Bredablick ansvarar för den administrativa förvaltningen.

Styrelsen

Erik Johannes Nordkvist	Ordförande
Araz Alex Borna	Ledamot
Carl Anton Brengesjö	Ledamot
Daniel John Derry Ceder	Ledamot

Victoria Nordkvist Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokolförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mällgan 2	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

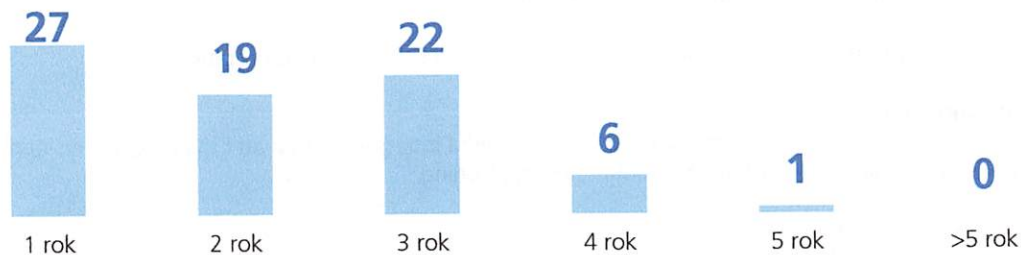
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 716 m², varav 5 154 m² utgör lägenhetsyta och 1 562 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemma Fastighetsbyrå AB	72 m ²	20220531
Beauty By Spanowsky	65 m ²	20200431

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB	Allmänt fastighetsunderhåll, teknisk förvaltning, vinterunderhåll, städning samt grönyteskötsel
Torverk Industrial Doors	Underhåll av garageport
SBC	Ekonomisk förvaltning
Inspecta Sweden AB	Besiktning av hiss
SUEZ Recycling AB	Fastighetsnära insamling av restprodukter
KONE Care Premium	Underhåll av hiss och jouravtal
Garantiserviceavtal	

Föreningens ekonomi

För närvarande är skulden ca 48,1 miljoner och amortering ligger för närvarande på ca 1,2 miljoner årligen. Ett av lånen hos Handelsbanken har en amorteringstakt på 5% och amorteras därmed med 750 000 kr årligen uppdelat per kvartal. Detta lån är bundet till april 2021 och har en ränta på 0,78% bunden på tre år. I juni 2019 förhandlades ett lån fram hos Danske Bank i samarbete med Finopti, det ligger på 0,56% från tidigare 1,4% och är bundet i tre år till juli 2022 med en årlig amortering på 2%, eller 347 000 kr årligen som betalas kvartalsvis. Ett tredje lån som ligger hos Handelsbanken har en ränta på 1,45% och har en årlig amortering på 0,5%, detta lån löper ut i juli 2021.

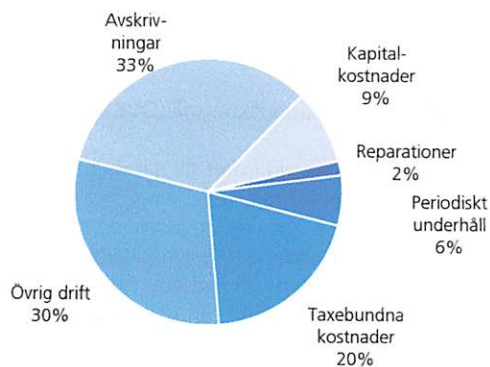
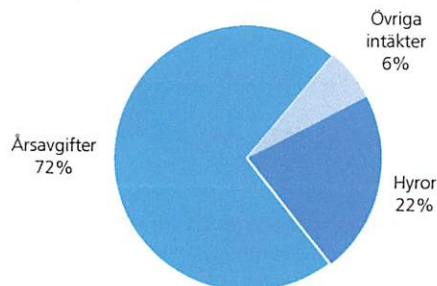
Med nuvarande amorteringstakt minskar skulden per kvadratmeter boyta med 230 kr årligen. För närvarande ligger skuld fördelat per kvadratmeter bostadsrättsyta på 9330 kr per kvm och kommer om nuvarande amorteringstakt bibehålls gå under 9000 kr per kvm mot slutet av 2021.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-07-01 med 6,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 688 331	3 798 381
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 991 612	4 909 048
Finansiella intäkter	110	235
Ökning av kortfristiga skulder	58 219	0
	5 049 940	4 909 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 572 465	2 979 811
Finansiella kostnader	545 640	614 715
Ökning av materiella anläggningstillgångar	179 919	-45 211
Ökning av kortfristiga fordringar	70 829	12 496
Minskning av långfristiga skulder	1 077 066	3 100 504
Minskning av kortfristiga skulder	0	357 018
	5 445 919	7 019 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 292 352	1 688 331
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-395 979	-2 110 050

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

Fördelning av intäkter och kostnader



✓

CB JN DC AB

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

Under året har ett lån hos Handelsbanken flyttats till Danske Bank. Räntan hos Handelsbanken var fram till 2019-07-30 på 1,4%. Styrelsen anlätade Finopti för att ta fram konkurrenskraftiga erbjudanden från Handelsbanken och andra banker. Valet föll på Danske Bank som erbjöd en ränta på 0,56% med tre års löptid.

En motion inkom till stämman gällande införande av individuell debitering av varm- och kallvatten. Styrelsen yrkade på bifall och stämman röstade ja till motionen. Sänkningen blev 6,5% och motsvarande avgifter infördes för varm- och kallvatten. Förändring innebär ingen direkt ekonomisk påverkan för föreningen.

Från 1 januari sänktes avgiften med 5% samtidigt som månadsavgifterna för bilplats i garage ökat till 1100 kr från tidigare 800kr.

I mars bytte föreningen, enligt tidigare beslut på extra stämman i juni 2018, triple-play leverantör från Telia till Bahnhof. Bytet medförde att internet och IP-telefoni tillhandahålls av Bahnhof och TV-utbudet av Sappa. Kostnadsmissigt var det neutralt mot tidigare men med skillnaden att det istället för 10mbps ingår 1gbps för alla hushåll. Tidigare behövde medlemmar uppgradera själva för att få snabbare internet.

I april installerades ett passersystem i samtliga trapphus och även i garaget. Detta ersatte det gamla systemet med portkod och istället finns porttelefon. Systemet som installerades är framtaget av Aptus.

I juni installerades laddplatser från InCharge som ägs av Vattenfall. Finansieringen av detta utgjordes till 50% av bidrag från klimatklivet. 25% betalades ut i förväg och resterande 25% betalades in efter slutrapportering till Naturvårdsverket. Laddplatserna utgörs av fyra st boxar med dubbla uttag så att totalt 8 bilplatser har tillgång till laddning.

På prov har ett cykelrum med störst utrymmesbrist utrustats med cykelliftnar för upphängning av cyklar. Detta för att underlätta både förvaring av cyklar och barnvagnar.

Ett extra sopkärl för papper infördes i soprummet för att på så vis få bort en tom yta där boende felaktigt slängt grovsopor. I samband med det flyttades kärlet för batterier och lampor. Det har fått avsedd effekt och har även minskat problemet med fulla papperskärl.

En ram för ett träd som tidigare har varit ett problem vid infart till garaget togs bort efter beställning. Detta underlättade avsevärt infarterna till garaget. Tidigare har plåthöljet på garageporten tagit skada vid snäva infarter till garaget och detta problem verkar ha upphört helt i och med detta borttagande.

I november 2018 slöts ett avtal med bilpoolsföretaget Sunfleet gällande två av de tre platser föreningen tillhandahåller för uthyrning utanför fastigheten. Sedan sommaren står där två bilar tillgängliga för uthyrning via deras tjänst som idag heter M.

En grill införskaffades i augusti 2019 för att användas för sociala sammankomster för medlemmar i föreningen på fastighetens innergård.

En Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes i maj månad. 73 av 75 lägenheter kontrollerades.

För att öka säkerheten vid infart till garaget sattes en spegel upp på en pelare för att få översikt mot trapphusslussen som är skydd direkt vid infarten.

Säkerheten vid utfart från garaget har varit ett bekymmer då många passerar utanför garaget på grund av närliggande busshållplats. En överenskommelse med Brf Portalen gjordes där vi kom överens om att placera en spegel på respektive fastighet för att få uppsikt över passerande fotgängare i samband med utfart.

Styrelsen bistod vid slutrapportering av inglasningar till byggnadsnämnden. Det genomfördes av en konsult som genomförde det på uppdrag av PEAB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	755	755	241
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 388	9 597	10 198	10 215
Elkostnad/m ² totalyta	72	72	53	26
Värmekostnad/m ² totalyta	91	95	65	30
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	10	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	92	99	46
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 149	-708	-702	-59
Nettoomsättning (tkr)	4 990	4 899	4 796	2 037

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 154 m² bostäder och 1 562 m² lokaler.

✓

CB JN DL
AB

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 774 000	0	0	159 774 000
Upplåtelseavgifter	30 416 000	0	0	30 416 000
Fond för yttre underhåll	392 828	154 620	-45 988	284 196
S:a bundet eget kapital	190 582 828	154 620	-45 988	190 474 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 862 699	-154 620	-662 089	-1 045 990
Årets resultat	-1 149 218	-1 149 218	708 077	-708 077
S:a ansamlad förlust	-3 011 917	-1 303 838	45 988	-1 754 067
S:a eget kapital	187 570 911	-1 149 218	0	188 720 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 149 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 708 079
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 620
summa balanserat resultat	-3 011 917

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

369 531
-2 642 386

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 989 661	4 899 173
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 950	9 875
Summa rörelseintäkter		4 991 612	4 909 048
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 130 039	-2 599 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 096	-198 716
Personalkostnader	Not 6	-183 330	-181 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 022 834	-2 022 834
Summa rörelsekostnader		-5 595 300	-5 002 645
RÖRELSERESULTAT		-603 688	-93 597
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 640	-614 715
Summa finansiella poster		-545 530	-614 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 149 218	-708 077
ÅRETS RESULTAT		-1 149 218	-708 077

d

20

CB

JN

DC

AB

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	235 325 594	237 348 428
Pågående byggnation	Not 9	134 708	-45 211
Summa materiella anläggningstillgångar		235 460 303	237 303 218
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 460 303	237 303 218
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		77 027	6 183
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 331 650	1 726 094
Summa kortfristiga fordringar		1 408 677	1 732 277
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 503	8 053
Summa kassa och bank		6 503	8 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 415 179	1 740 329
SUMMA TILLGÅNGAR		236 875 482	239 043 547

CB DC JN
AB

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 190 000	190 190 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	392 828	284 196
Summa bundet eget kapital		190 582 828	190 474 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 862 699	-1 045 990
Årets resultat		-1 149 218	-708 077
Summa fritt eget kapital		-3 011 917	-1 754 067
SUMMA EGET KAPITAL		187 570 911	188 720 129
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	47 199 926	31 117 868
Summa långfristiga skulder		47 199 926	31 117 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 184 752	18 343 876
Leverantörsskulder		143 918	165 270
Skatteskulder		98 250	89 300
Övriga skulder		147 566	111 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	530 159	495 241
Summa kortfristiga skulder		2 104 645	19 205 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 875 482	239 043 547

CB JN DC AB

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkering	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 576 557	3 891 270
Hyror lokaler momspliktiga	394 769	283 890
Hyror parkering moms	33 744	21 600
Hyror garage moms	4 400	0
Hyror parkering	3 523	10 908
Hyror garage	666 290	485 280
Kallvattenintäkter	13 286	0
Varmvattenintäkter	38 085	0
Elintäkter	202 703	176 792
Elintäkter moms	33 277	23 547
Avgift andrahandsuthyrning	22 983	5 837
Öresutjämning	46	49
	4 989 661	4 899 173

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 950	9 875
	1 950	9 875

CS DC JN
AB

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 500	112 354
	Fastighetsskötsel beställning	2 244	6 380
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 375	0
	Snöröjning/sandning	24 563	20 072
	Städning enligt beställning	16 333	15 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 290	0
	Hissbesiktning	6 128	5 934
	Bevakning	13 878	13 307
	Gemensamma utrymmen	12 140	2 195
	Sophantering	0	3 512
	Gård	13 678	3 944
	Serviceavtal	69 545	16 759
	Förbrukningsmateriel	30 909	21 083
	Teleport/hissanläggning	12 375	12 375
		381 958	233 541
Reparationer			
	Sophantering/återvinning	8 512	5 753
	Lås	6 519	4 790
	VVS	5 623	0
	Ventilation	2 951	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 926	0
	Hiss	5 143	0
	Tak	10 531	0
	Fasad	0	8 730
	Mark/gård/utemiljö	22 811	0
	Garage/parkering	4 488	11 703
	Skador/klotter/skadegörelse	5 300	0
	Vattenskada	30 667	0
		104 471	30 975
Periodiskt underhåll			
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	369 531	0
	Garage/parkering	0	45 988
		369 531	45 988
Taxebundna kostnader			
	El	480 431	483 184
	Värme	611 890	636 484
	Vatten	75 477	99 008
	Sophämtning/renhållning	28 993	25 486
		1 196 791	1 244 162
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	32 043	30 518
	Tomträttsavgäld	712 200	712 200
	Samfällighetsavgift	73 704	68 410
	Bredband	205 741	188 700
		1 023 688	999 828
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 600	44 650
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 130 039	2 599 144

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 976	2 451
	Medlemsinformation	0	492
	Tele- och datakommunikation	5 011	7 958
	Juridiska åtgärder	42 783	0
	Inkassering avgift/hyra	3 825	5 523
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 411	43 523
	Föreningskostnader	386	10 226
	Styrelseomkostnader	1 712	110
	Fritids- och trivselkostnader	4 368	126
	Förvaltningsarvode	110 233	107 049
	Administration	7 636	7 285
	Korttidsinventarier	0	2 095
	Konsultarvode	55 096	5 347
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 660	6 530
		259 096	198 716

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 500	139 500
	Sociala kostnader	43 830	42 450
		183 330	181 950

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 018 000	2 018 000
	Förbättringar	4 834	4 834
		2 022 834	2 022 834

d

CB DC JN
AB

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	242 232 513	242 232 513
	Utgående anskaffningsvärde	242 232 513	242 232 513
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 884 085	-2 861 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 022 834	-2 022 834
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 906 919	-4 884 085
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 325 594	237 348 428
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	115 000 000	98 219 000
	Taxeringsvärde mark	57 360 000	46 246 000
		172 360 000	144 465 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	167 000 000	140 000 000
	Lokaler	5 360 000	4 465 000
		172 360 000	144 465 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående nybyggnation	134 708	-45 211
		134 708	-45 211

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	45 800	45 815
	Klientmedel hos SBC	1 285 850	1 680 279
		1 331 650	1 726 094

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	284 196	154 620
	Reservering enligt stadgar	154 620	154 620
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 988	-25 044
	Vid årets slut	392 828	284 196

d

CP DC JN
AB

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,780 %	13 875 000	14 625 000	2021-04-30
Handelsbanken	1,450 %	17 330 620	17 418 372	2021-07-30
Danske Bank	0,560 %	17 179 058	0	Fasträntelån
Handelsbanken	0,000 %	0	17 418 372	
Summa skulder till kreditinstitut		48 384 678	49 461 744	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 184 752	-18 343 876	
		47 199 926	31 117 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 460 918 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 650 000	52 650 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	38 945	60 064
Avgifter och hyror	491 214	435 177
	530 159	495 241

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stockholm Stad har genomfört en miljöinspektion.

Slutrapporteringen till Naturvårdsverket gällande laddplatser som gjordes mot slutet av 2019 granskades i början av 2020 och utbetalning av resterande 25% av kostnaden för laddplatser gjordes till föreningen.

Besiktning av garageport har genomförts för första gången i föreningens regi, tidigare har PEAB ansvarat.

d

CB DC JN
AB

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 18 / 5 2020



Araz Alex Borna
Ledamot



Carl Anton Brengesjö
Ledamot



Daniel John Derry Ceder
Ledamot



Erik Johannes Nordkvist
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Basaren, org.nr 769624-3745.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Basaren för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 20 maj 2020



Carina Toresson