

Bostadsrättsföreningen Mariastaden

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mariastaden
769627-8881
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariastaden, 769627-8881, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall som komplement till nyttjan det av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Helen Fredriksson	Ordförande	2020
Gabriel Ekström	Ledamot	2020
Magnus Liljebäck	Ledamot	2020
Rickard Persson	Ledamot	2021
Mikael Arleko	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Marie Burhagen	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Anders Callert	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Valberedning

Maria Hellman
Thomas Batley

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Silon 1, Vanna 1 och Slåttern 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 41 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adresser är Ladugatan 19-99.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok

41 st

Total tomtarea: 9 439 kvm

Total bostadsarea: 4 625 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredbandsbolaget

Kabel-TV

Örestads Bevakning

Jour

Nomor

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört planerat underhåll för 89 819 kr. Underhållskostnader specificeras närmare i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-30 av Lamaro AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 788 323 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 170 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av träpaneler och takpannor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 77 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter ligger på den nivå som är upptagen i den ekonomiska planen.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2017/2018*	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	2 163	2 285	2 256	2 087
Resultat efter finansiella poster	-25	-58	124	97
Förändring av underhållsfond	699	788	704	51
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	399	371	543	1 169
Soliditet %	57	57	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	447	447	447	447
Driftskostnad, kr / kvm	35	51	38	46
Ränta, kr / kvm	125	145	109	74
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	170	170	170	11
Lån, kr / kvm	10 923	11 356	11 854	11 955
Snittränta (%)	1,15	1,28	0,92	0,62

* Föreningen har förlängt sitt räkenskapsår till 2017-12-01 - 2018-12-31.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	69 450 000	1 629 866	-1 110 595	-58 134
Disposition enligt föreningsstämma			-58 134	58 134
Avsättning till underhållsfond		788 323	-788 323	
Ianspråktagande av underhållsfond		-89 819	89 819	
Årets resultat				-24 716
Vid årets slut	69 450 000	2 328 370	-1 867 233	-24 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 168 729
Årets resultat före fondförändring	-24 716
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-788 323
Årets ianspråktagande av underhållsfond	89 819
Summa över/underskott	-1 891 949

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 891 949**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-12-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 069 843	2 242 331
Övriga rörelseintäkter	3	93 006	42 996
Summa rörelseintäkter		2 162 849	2 285 327
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-251 661	-238 037
Övriga externa kostnader	7	-109 837	-126 856
Personalkostnader	8	-122 221	-90 913
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 123 476	-1 217 099
Summa rörelsekostnader		-1 607 195	-1 672 905
Rörelseresultat		555 654	612 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 398	-670 736
Summa finansiella poster		-580 370	-670 556
Resultat efter finansiella poster		-24 716	-58 134
Årets resultat		-24 716	-58 134

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	120 064 485	121 187 961
Summa materiella anläggningstillgångar		120 064 485	121 187 961
Summa anläggningstillgångar		120 064 485	121 187 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 803	51 773
Summa kortfristiga fordringar		41 804	51 774
Kassa och bank	12	2 230 616	1 506 244
Summa omsättningstillgångar		2 272 420	1 558 018
SUMMA TILLGÅNGAR		122 336 905	122 745 979

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 450 000	69 450 000
Underhållsfond		2 328 370	1 629 866
Summa bundet eget kapital		71 778 370	71 079 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 867 233	-1 110 596
Årets resultat		-24 716	-58 134
Summa fritt eget kapital		-1 891 949	-1 168 730
Summa eget kapital		69 886 421	69 911 136
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	33 260 000	52 120 112
Summa långfristiga skulder		33 260 000	52 120 112
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 260 112	400 000
Leverantörsskulder		1 027	6 224
Övriga skulder		1 604 411	4 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	324 934	304 096
Summa kortfristiga skulder		19 190 484	714 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 336 905	122 745 979

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-12-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	555 654	612 422
Avskrivningar	1 123 476	1 217 099
	1 679 130	1 829 521
Erhållen ränta	28	180
Erlagd ränta	-580 398	-670 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 098 760	1 158 965
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	9 971	17 737
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 615 641	48 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 724 372	1 225 122
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 830 000	-
Amortering av låneskulder	-18 830 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 400 000
Årets kassaflöde	724 372	-1 174 878
Likvida medel vid årets början	1 506 244	2 681 122
Likvida medel vid årets slut	2 230 616	1 506 244

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 069 843	2 242 331
Summa	2 069 843	2 242 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
TV och bredband	65 600	-
Överlåtelseavgifter	2 326	5 600
Övriga intäkter	25 080	37 396
Summa	93 006	42 996

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Värme, installationer	-	263
Summa	-	263

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Ventilation, installationer	89 819	-
Summa	89 819	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	47 450	23 737
Försäkringar	48 638	81 418
Kabel-TV	25 952	29 134
Bredband	39 802	103 485
Summa	161 842	237 774

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Tele och post	2 255	2 281
Förvaltningskostnader	75 085	113 509
Revision	7 750	-925
Bankkostnader	250	5 567
IT-tjänster	1 896	926
Övriga externa tjänster	3 125	3 998
Övriga externa kostnader	19 476	1 500
Summa	109 837	126 856

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	68 250
Utbildning	-	1 219
Summa	93 000	69 469
Sociala avgifter	29 221	21 444
Summa	122 221	90 913

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-12-01- 2018-12-31
Byggnader	1 123 476	1 217 099
Summa	1 123 476	1 217 099

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	112 347 600	112 347 600
-Mark	12 400 000	12 400 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	124 747 600	124 747 600
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 559 639	-2 342 540
	-3 559 639	-2 342 540
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 123 476	-1 217 099
	-1 123 476	-1 217 099
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 683 115	-3 559 639
 Redovisat värde	120 064 485	121 187 961
 <i>Varav</i>		
Byggnader	107 664 485	108 787 961
Mark	12 400 000	12 400 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	57 896 000	57 896 000
Totalt taxeringsvärde	57 896 000	57 896 000
<i>Varav byggnader</i>	44 157 000	44 157 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	41 803	51 773
Summa	41 803	51 773

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 230 616	1 506 244
Summa	2 230 616	1 506 244

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 260 112	400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 260 000	1 600 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	50 520 112
Summa	50 520 112	52 520 112

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	50 520 112	52 520 112
Summa	50 520 112	52 520 112

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Löst	-	18 430 000	-	18 430 000	-
Swedbank	1,13 %	2021-12-22	16 430 000	-	-	16 430 000
Swedbank	1,31 %	2020-12-22	17 660 112	-	400 000	17 260 112
SBAB	0,89 %	2022-12-06	-	16 830 000	-	16 830 000
Summa			52 520 112	16 830 000	18 830 000	50 520 112

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 221	89 694
Upplupna räntekostnader	56 927	100 146
Förutbetalda intäkter	129 580	103 421
Upplupna revisionsarvoden	9 000	10 000
Upplupna driftkostnader	7 206	835
Summa	324 934	304 096

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	79 470 000	79 470 000
Summa ställda säkerheter	79 470 000	79 470 000

Underskrifter

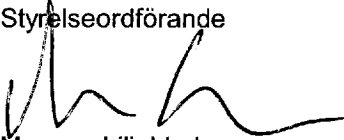
Helsingborg, 2020 -09 -29



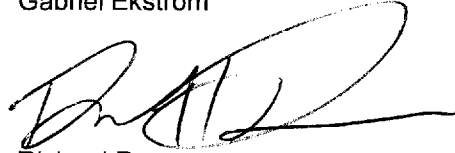
Helen Fredriksson
Styrelseordförande



Gabriel Ekström



Magnus Liljeblad

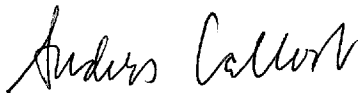


Rickard Persson



Mikael Arleklo

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -09 -07



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariastaden org.nr. 769627-8881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariastaden för räkenskapsåret 2019.

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mariastaden 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 revisionsmed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsmed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

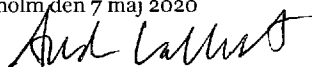
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 7 maj 2020



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

