

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Fjärdingen i Älmhult får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-04
I stämman deltog 15 medlemmar, varav 13 var röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastighet med beteckning Dovhjorten 3 byggdes 1992.

På fastigheten finns 13 bostadshus med adressen Hjortvägen 10 - 72.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens underskottsavdrag i deklarationen uppgår till 6.193.988:-kr.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr | 2 098 | 2 215 | 2 211 |
| Rörelseresultat tkr | 228 | 745 | 821 |
| Resultat efter bokslutsdisp. Tkr | 17 | 469 | 409 |
| Balansomslutning tkr | 18 714 | 19 410 | 19 616 |
| Avgifts- och hyresbortfall Tkr | 0 | 0 | 0 |

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har taken tvättats som en del i en större takrenovering.
En ny lekplats har iordningställt.

Övrigt

Nya stadgar har registrerats på Bolagsverket.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna sänktes med 5 % för 2019.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft städdag vår och höst vilka har varit välbesökta.

nd

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar.
Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Styrelsen samt suppleanter

| | | |
|---------------------------|------------|----------------------------|
| Kristina Wirland Svensson | ordförande | |
| Madelene Johansson | ledamot | Avflyttad |
| Vilma Rydén | ledamot | Avflyttad |
| David Hallakulle | ledamot | |
| Ingvar Holmqvist | suppleant | |
| Monica Holmqvist | suppleant | Ledamot fr. o.m 2019-12-01 |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är David Hallakulle, Monica Holmqvist och Ingvar Holmqvist.

Styrelsen har under året haft 7 st. sammanträden samt konstituerande möte.
Föreningen har dessutom haft en extra föreningsstämma.

Valberedning under året har varit Lena Lysell.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Kristina Wirland Svensson i förening med envar av styrelsen ledamöter.

Revisor

Ordinarie Johan Törnquist och suppleant Josefine Lind.

Förväntad framtida utveckling.Avgifter

Månadsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2020.

Framtida underhåll

Förutom löpande underhåll och att renovering av taken skall färdigställas under 2020 är inga andra större investeringar planerade för de närmsta åren.

Övrigt

Ett lån på 4 488 500 skall under 2020 skrivas om.

Eget kapital

| Förändring av eget kapital | Insatser | Yttre fond | Bal. Resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|------------|---------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 485 000 | 643 428 | 1 246 641 | 468 537 |
| Vinstdisp. Enl. stämmobeslut | | | 468 537 | -468 537 |
| Avsättning YUF | | 66 270 | -66 270 | |
| Ianspråktagande YUF | | -375 000 | 375 000 | |
| Årets resultat | | | | 16 680 |
| | 2 485 000 | 334 698 | 2 023 908 | 16 680 |

N

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst 16 680:20 balanseras i ny räkning.

| | |
|---------------------|---------------------|
| Årets vinst | 16 680,20 |
| Balanserat resultat | <u>2 023 908,24</u> |
| Summa | 2 040 588,44 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

m

| Resultaträkning (kr) | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 097 942 | 2 214 767 |
| <u>Rörelsekostnader</u> | | | |
| Övriga externa kostnader | Not 2 | -1 309 966 | -940 357 |
| Personalkostnader | Not 3 | -63 864 | -52 222 |
| Avskrivningar | | -496 203 | -476 829 |
| | | <u>-1 870 033</u> | <u>-1 469 408</u> |
| Rörelseresultat | | 227 909 | 745 359 |
| <u>Finansiella poster</u> | Not 4 | | |
| Räntekostnader | | -211 229 | -276 822 |
| | | <u>-211 229</u> | <u>-276 822</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 16 680 | 468 537 |
| Årets Resultat | | 16 680 | 468 537 |

W

| Balansräkning (kr) | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> Not 5 | | |
| Byggnader och mark | <u>17 672 089</u> | <u>17 780 809</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 17 672 089 | 17 780 809 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | |
| Övriga fordringar Not 6 | 70 | 70 |
| Förutb. kostnader/Uppl. intäkter Not 7 | <u>24 595</u> | <u>21 719</u> |
| | 24 665 | 21 789 |
| Kassa och Bank Not 8 | 1 017 331 | 1 606 976 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 041 996 | 1 628 765 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 18 714 085 | 19 409 574 |

n

| Balansräkning (kr) | 2019 | 2018 | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Insatser | 2 485 000 | 2 485 000 | |
| Fond yttre underhåll | 334 698 | 643 428 | |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Fritt eget kapital | 2 023 908 | 1 246 641 | |
| Årets resultat | 16 680 | 468 537 | |
| Summa eget kapital | 4 860 286 | 4 843 606 | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 13 256 500 | 13 974 000 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | |
| Leverantörsskulder | 12 513 | 48 761 | |
| Uppl. kostnader/Förutb. intäkter | Not 10 | 360 836 | 333 127 |
| Kortfrist. låneskulder kreditinstitut | 210 000 | 200 000 | |
| Övriga kortfr. Skulder | 13 950 | 10 080 | |
| | 597 299 | 591 968 | |
| Summa skulder | 13 853 799 | 14 565 968 | |
| Summa skulder och eget kapital | 18 714 085 | 19 409 574 | |

W

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byggnader och mark

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd. Avskrivning är gjord med 1,6 % på ingående anskaffningsvärde.

Markarbete

Avskrivning grundar sig på anskaffningsvärdet och beräknad med hänsyn till projektets ekonomiska livslängd. Avskrivning sker med 5 % på ingående anskaffningsvärde.

Underhållsplan

För de närmaste åren kommer tak att tvättas och utomhusmiljön med lekplats att förbättras. Avsättning till framtida underhåll sker med 0,3 % på taxeringsvärdet. (22090000)

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfonden redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital.

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Årsavgifter bostäder | 2 095 454 | 2 205 786 |
| Övriga intäkter | 2 488 | 8 981 |
| Summa | <u>2 097 942</u> | <u>2 214 767</u> |

| | | |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Not 2 Drift och underhåll | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Uppvärmning | 374 870 | 365 440 |
| El | 24 863 | 23 356 |
| Vatten | 150 180 | 148 127 |
| Sophämtning | 34 162 | 26 270 |
| TV/bredband | 8 187 | 10 622 |
| Underhåll | 415 374 | 57 311 |
| Övriga Fastighetskostnader | 242 705 | 251 293 |
| Revison o adm. Arvode | 57 536 | 56 130 |
| Förvaltningskostnader | 2 089 | 1 808 |
| Summa | <u>1 309 966</u> | <u>940 357</u> |

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

| | | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Arvoden | 46 500 | 33 600 |
| Löner | 2 420 | 7 000 |
| Sociala kostnader | 14 944 | 11 622 |
| Summa | <u>63 864</u> | <u>52 222</u> |

N

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Not 4 Finansiella poster | 2019 | 2018 |
| Räntekostnader | 211 229 | 276 822 |
| | <u>211 229</u> | <u>276 822</u> |

| | | |
|---|------|------|
| Not 5 Materiella anläggningstillgångar | 2019 | 2018 |
|---|------|------|

Föreningen äger fastigheten Dovhjorten 3 i Älmhult.

Byggnader och mark

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 29 802 056 | 29 802 056 |
| Markvärde | 1 306 300 | 1 306 300 |
| Årets anskaffningar | | |
| Summa utgående anskaffningsvärde | <u>31 108 356</u> | <u>31 108 356</u> |
| Akkumulerade avskrivningar | -13 327 547 | -12 850 718 |
| Årets avskrivningar | -476 829 | -476 829 |
| Summa avskrivningar | <u>-13 804 376</u> | <u>-13 327 547</u> |
| Bokfört värde | 17 303 980 | 17 780 809 |

Fastigheten har ett taxeringsvärde på 22.090.000 kr varav markvärde 6.848.000 kr.

Markarbete

| | | |
|----------------------------|----------------|--|
| Ingående anskaffningsvärde | 387 483 | |
| Summa anskaffningsvärde | <u>387 483</u> | |
| Avskrivning | -19 374 | |
| Summa avskrivningar | <u>-19 374</u> | |
| Bokfört värde | 368 109 | |

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Not 6 Övriga fordringar | 2019 | 2018 |
| Skattekonto | 70 | 70 |
| Summa | <u>70</u> | <u>70</u> |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Not 7 Förutb. Kostnader/Upplup. Intäkter | 2019 | 2018 |
| Fastighetsförsäkring | 15 908 | 15 908 |
| Anticimex | 5 913 | 5 631 |
| Telenor | 2 774 | |
| Fora | | 180 |
| Summa | <u>24 595</u> | <u>21 719</u> |

| | | |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Not 8 Kassa o bank | 2018 | 2018 |
| Sparb. Skåne | 1 017 331 | 1 606 976 |

| | | | |
|--|--------------|----------|-------------------|
| Not 9 Skuld till kreditinstitut | 2019 | 2018 | |
| Långgivare | Räntesats | Löptid | |
| Spar. Skåne | rörlig 3 mån | | 6 337 000 |
| Spar. Skåne | 1,81% | 19-02-10 | 7 837 000 |
| Sparb. Skåne | 1,72% | 24-02-10 | 4 488 500 |
| Sparb. Skåne | 1,48% | 22-02-10 | 4 488 500 |
| Sparb. Skåne | 1,39% | 20-02-10 | 4 489 500 |
| Summa | | | <u>13 466 500</u> |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år | 210 000 | 200 000 |
| Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år | 1 050 000 | 1 000 000 |

W

| Not 10 Uppl.kostnader/Förutb.intäkter | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 87 090 | 48 855 |
| Räntor | 34 340 | 53 208 |
| Revisionsarvode | 9 000 | 8 500 |
| Löner och soc avgifter, AMF | 13 443 | 10 104 |
| Förutbetalda hyror | 176 480 | 171 328 |
| Övriga interimsskulder Adven | 40 483 | 41 132 |
| Summa | 360 836 | 333 127 |

Ställda panter

| Ställda panter och ansvarsförbindelser | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|
| Uttagna pantbrev i fastighet | 17 640 000 | 20 140 000 |
| Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut | | |

Framtida väsentliga händelser

Underhåll

Fastigheten är i bra skick så att några större investeringar under de närmaste 5 åren är inte planerade.

Älmhult 2020-02-16



Kristina Wirland Svensson



David Hallakulle



Monica Holmqvist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2 mars 2020.



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjärdingen org.nr 716406-2619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjärdingen för år 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisionsinspektionen.se/rn/showdocuments/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

M

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 Fjärdingen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

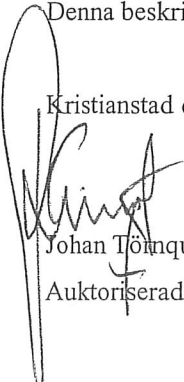
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf.

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 2 mars 2020



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor