



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Heden 21:8

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Bo Engberg	Ordförande
Irén Moberg	Sekreterare
Karin Boquist	Ledamot
Lars Jonsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Boquist, Bo Engberg, Lars Jonsson och Irén Moberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
--------------	------------------	------------

Valberedning

Mikael Boquist	Sammankallande
Stefan Lorentzon	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 21:8	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

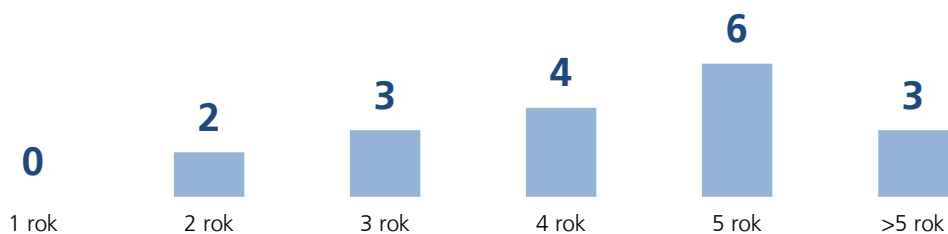
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 613 m², varav 2 530 m² utgör lägenhetsyta och 83 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cocktailsskolan	83 m ²	T.v.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Justering dörrar o fönster	2019

Planerat underhåll	År
VVS	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC

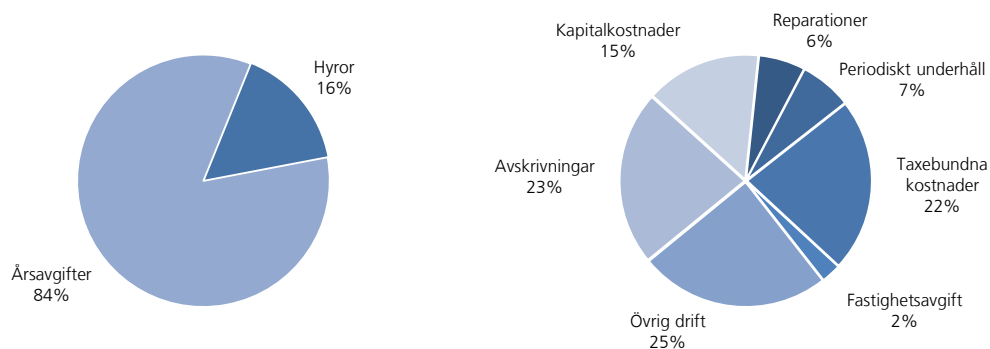
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 993 013
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 532 134
Finansiella intäkter	12 006
Minskning kortfristiga fordringar	9 194
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	105 195
	1 658 529
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	870 682
Finansiella kostnader	213 535
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000
	1 584 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 067 325
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 106 875

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

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Månadsavgifterna till föreningen har behållits oförändrade sedan 2016 ingen höjning har heller gjorts för 2020.

Inga större renoveringar eller reparationer har skett under året. Vi har uppfört ett cykelgarage och samtliga lägenheters dörrar och fönster har justerats.

Under året har två stycken lån skrivits om. Det ena lånet på 3MSEK flyttades 2019-02-25 från Swedbank till Nordea och räntan sattes 0,69% (tidigare 0,96%) en ettårs bindning kopplad till 3-månaders Stibor. Det andra lånet skrevs om 2019-08-21 och amorterades i samband med detta från 5MSEK till 4,5MSEK. Lånet bands på ca 5 år till en ränta på 0,94% (tidigare 2,09%)

De medel (idag 972.456kr inkl. ränta) som legat på en fastränteplacering hos Marginalen bank ligger sedan december 2019 oplacerade då vi har ett större VVS-projekt på gång som kräver det kapitalet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st.
Överlåtelse under året: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	531	531	531
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 741	5 741	5 741	5 741
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	7
Värmekostnad/m ² totalyta	84	109	103	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	13	16
Soliditet (%)	64	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	251	183	185
Nettoomsättning (tkr)	1 532	1 539	1 536	1 523

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 530 m² bostäder och 83 m² lokaler.

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	20 235 736	0	0	20 235 736
Upplåtelseavgifter	5 132 725	0	0	5 132 725
Fond för yttre underhåll	1 272 692	240 612	192 333	839 747
S:a bundet eget kapital	26 641 153	240 612	192 333	26 208 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-611 829	-240 612	58 698	-429 915
Årets resultat	136 936	136 936	-251 030	251 030
S:a ansamlad förlust	-474 893	-103 676	-192 332	-178 884
S:a eget kapital	26 166 260	136 936	1	26 029 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	136 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-371 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 612
summa balanserat resultat	-474 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	97 437
att i ny räkning överförs	-377 456

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	1 532 014	1 531 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	7 222
Summa rörelseintäkter		1 532 134	1 538 737
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-790 407	-622 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 276	-105 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-322 987	-322 987
Summa rörelsekostnader		-1 193 669	-1 051 080
RÖLSERESULTAT		338 465	487 657
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 006	10 450
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 535	-247 077
Summa finansiella poster		-201 529	-236 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 936	251 030
ÅRETS RESULTAT		136 936	251 030

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	39 017 221	39 340 208
Summa materiella anläggningstillgångar	39 017 221	39 340 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 017 221	39 340 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 8	1 109 185	1 047 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	8 411
Summa kortfristiga fordringar	1 109 185	1 055 950
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	972 456	960 450
Summa kassa och bank	972 456	960 450
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 081 641	2 016 523
SUMMA TILLGÅNGAR	41 098 862	41 357 608

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 235 736	20 235 736
Upplåtelseavgift		5 132 725	5 132 725
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 272 692	839 747
Summa bundet eget kapital		26 641 153	26 208 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-611 829	-429 915
Årets resultat		136 936	251 030
Summa fritt eget kapital		-474 893	-178 884
SUMMA EGET KAPITAL		26 142 366	26 029 324
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 500 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	15 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		69 735	55 279
Skatteskulder		70 002	66 252
Övriga skulder		4 779	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	288 086	206 753
Summa kortfristiga skulder		432 602	328 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 098 862	41 357 608

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 periodisering 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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 342 653	1 344 192
Hyror bostäder	68 785	68 376
Hyror lokaler momspliktiga	112 099	109 612
Hyror lokaler	4 800	4 800
Överlåtelse	2 301	2 276
Pantsättning	1 375	2 261
Öresutjämning	0	-2
	1 532 014	1 531 515

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	120	7 222
	120	7 222

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 919	42 919
	Fastighetsskötsel beställning	1 567	12 762
	Städning entreprenad	41 248	50 498
	Hissbesiktning	1 456	0
	Gemensamma utrymmen	6 018	0
	Gård	1 396	912
	Serviceavtal	3 492	3 289
	Förbrukningsmateriel	1 382	3 619
		155 649	113 998
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	607	0
	Hyseslägenheter	0	3 959
	Lokaler	0	3 119
	Gemensamma utrymmen	48 172	17 021
	Lås	726	839
	VVS	7 972	3 438
	Elinstallationer	8 428	0
	Hiss	3 626	10 831
	Fasad	5 340	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 659	0
		85 530	39 206
	Periodiskt underhåll		
	VVS	40 000	0
	Fönster	57 437	0
		97 437	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 532	24 080
	Värme	255 695	283 832
	Vatten	34 869	32 453
	Sophämtning/renhållning	43 188	40 802
		358 283	381 167
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 081	36 796
	Bredband	18 600	18 293
		56 681	55 089
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 826	33 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	790 407	622 636
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	745	646
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	416
	Föreningskostnader	0	638
	Förvaltningsarvode	38 584	37 080
	Förvaltningsarvoden övriga	646	552
	Administration	5 427	3 875
	Konsultarvode	20 026	14 778
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Övriga driftskostnader	1 273	3 887
	Extern parkering/garage	56 169	43 134
		136 445	105 456

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	132 833	138 732
	Förbättringar	190 154	184 255
		322 987	322 987

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 288 503	41 288 503
	Utgående anskaffningsvärde	41 288 503	41 288 503
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 948 295	-1 625 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-322 987	-322 987
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 271 282	-1 948 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 017 221	39 340 208
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 520 596	9 520 596
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 564 000	23 721 000
	Taxeringsvärde mark	53 640 000	40 340 000
		80 204 000	64 061 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	1 204 000	1 204 000
		80 204 000	80 204 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	14 316	14 887
	Klientmedel hos SBC	1 094 869	0
	Avräkning förvaltare	0	1 032 563
	Fordringar	0	212
		1 109 185	1 047 662

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Övrigt	0	8 411
		0	8 411

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	839 747	704 414
	Reservering enligt stadgar	240 612	192 333
	Reservering enligt stämmobeslut	192 333	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-57 000
	Vid årets slut	1 272 692	839 747

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	0,773 %	3 000 000	0
	Nordea	0,690 %	4 500 000	5 000 000
	Swedbank	1,610 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank	0,000 %	0	3 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		14 500 000	15 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			14 500 000	15 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 500 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 950 000	19 950 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	37 216	39 511
	Ränta	16 302	14 925
	Avgifter och hyror	140 608	150 789
	VVS	40 000	0
	Konsultarvode	-3 477	0
	Fönster	57 437	0
	Övrigt	0	1 528
		295 040	206 753

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

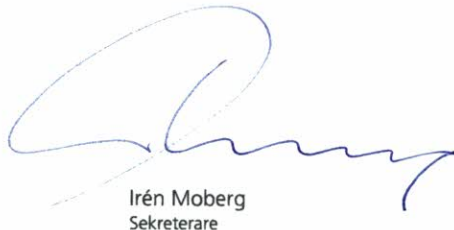
Offerten från Projektrör Väst AB har accepterats och arbetena beräknas pågå under maj-september 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 216 2020



Bo Engberg
Ordförande



Irén Moberg
Sekreterare



Karin Boquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 416 2020



Susanne ANDersson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden 21:8, org.nr. 769612-7914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Heden 21:8 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

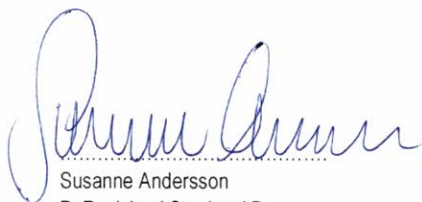
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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.

Göteborg den 4/6 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE