



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 Utlanda Höjd

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 2010 och 2029.
- 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 2003-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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

Thomas Mybeck	Ordförande
Lars-Åke Larsson	Ledamot
Peter Nyström	Ledamot
Eskil Stuesson	Ledamot

Ingela Pettersson	Suppleant
Kenth Thoresson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Åke Larsson, Peter Nyström och Kenth Thoresson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
Ingela Wallen	Suppleant Intern	

Valberedning

Stefan Hultberg
Pierre Lange

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 82:23	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

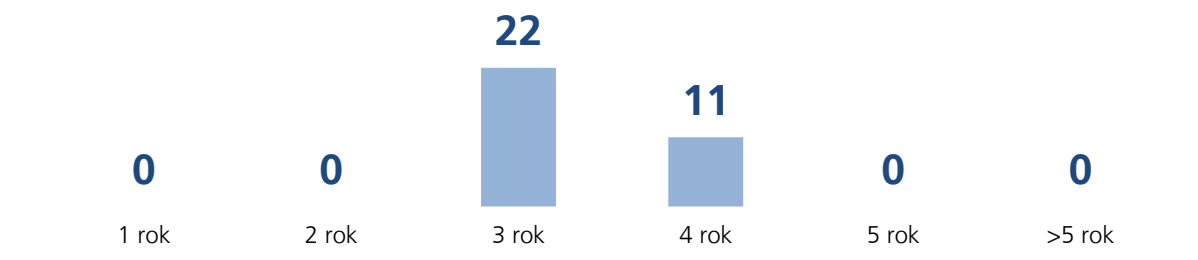
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 903 m², varav 3 255 m² utgör lägenhetsyta och 648 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Gym
Hobby-/Snickerierum
Dusch & bastu

Garage
Gästparkeringar

Kommentar

För kortvarig uthyrning till medlemmar. Regler och bokning på föreningens hemsida.

I anslutning till gym och övernattningslägenhet.
1 plats per lägenhet.
5 parkeringsplatser för tillfälliga gäster till föreningen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Avdunstningsrännor i garage	2019
Underhållsspolning	2019
Karmar	2018 - 2019
Planerat underhåll	År
Polering av trapphusen	2020
Inoljning av trapppräcken	2020
Byte av värmepumpar till garagerampen	2020
OVK	2020
Fasadtvätt	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC

Övrig information

En höststäddag med god uppslutning genomfördes en lördag i oktober.

Föreningens ekonomi

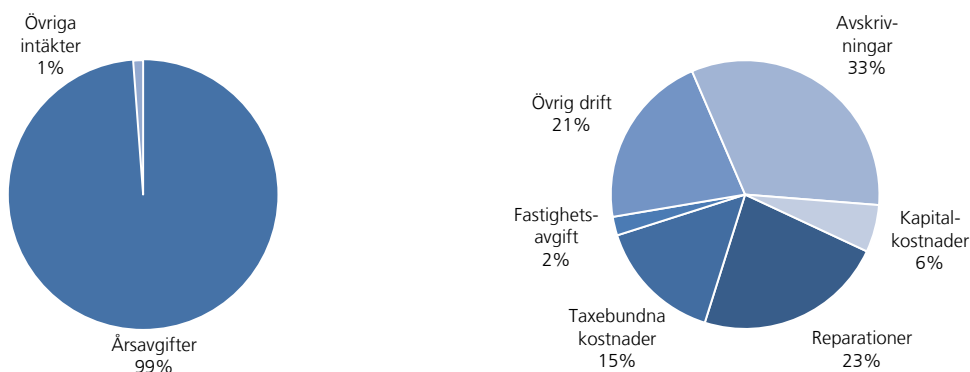
En modell för årsavgifternas utveckling är under utarbetande.

Amortering av lån har gjorts under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	941 522	19 654
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 208 677	2 212 265
Minskning kortfristiga fordringar	45 634	582 036
Ökning av kortfristiga skulder	81 685	0
	2 335 996	2 794 302
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 814 816	1 188 620
Finansiella kostnader	168 375	126 608
Minskning av långfristiga skulder	500 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	157 206
	2 483 191	1 872 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	794 327	941 522
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-147 195	921 868

*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

- En underhållspolning av hela fastigheten utfördes i april.
- Rötskadade fönster- och dörrkarmar åtgärdades i månaderna september och oktober.
- I samband med vårstädningen av garaget i maj fick avdunstningsrännorna ny beläggning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	671	671	671	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	0
Lån/m ² totalyta	4 575	4 702	4 804	5 060
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	16	11
Värmekostnad/m ² totalyta	66	60	68	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	17	16	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	32	31	70
Soliditet (%)	87	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-738	-67	76	-83
Nettoomsättning (tkr)	2 203	2 207	2 203	2 204

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 255 m² bostäder och 648 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	118 450 000	0	0	118 450 000
Fond för yttre underhåll	1 742 384	200 000	0	1 542 384
S:a bundet eget kapital	120 192 384	200 000	0	119 992 384
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-714 895	-200 000	-66 826	-448 069
Årets resultat	-738 373	-738 372	66 826	-66 826
S:a ansamlad förlust	-1 453 268	-938 372	0	-514 895
S:a eget kapital	118 739 116	-738 372	0	119 477 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-738 373
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-514 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-1 453 268

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 453 268
----------------------------------	-------------------

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	2 203 296	2 206 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 381	5 505
Summa rörelseintäkter		2 208 677	2 212 265
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 582 535	-831 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 813	-300 011
Personalkostnader	Not 6	-82 468	-56 948
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-963 859	-963 864
Summa rörelsekostnader		-2 778 675	-2 152 483
RÖRELSERESULTAT		-569 998	59 782
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 375	-126 608
Summa finansiella poster		-168 375	-126 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-738 373	-66 826
ÅRETS RESULTAT		-738 373	-66 826

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	136 247 952	137 211 811
Summa materiella anläggningstillgångar	136 247 952	137 211 811
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	136 247 952	137 211 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	763 779	956 688
Summa kortfristiga fordringar	763 779	956 748
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	30 718	30 578
Summa kassa och bank	30 718	30 578
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	794 497	987 326
SUMMA TILLGÅNGAR	137 042 449	138 199 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 450 000	118 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 742 384	1 542 384
Summa bundet eget kapital		120 192 384	119 992 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-714 895	-448 069
Årets resultat		-738 373	-66 826
Summa fritt eget kapital		-1 453 268	-514 895
SUMMA EGET KAPITAL		118 739 116	119 477 489
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 850 000	18 350 000
Summa långfristiga skulder		17 850 000	18 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		75 265	50 187
Skatteskulder		106 605	78 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	271 463	242 956
Summa kortfristiga skulder		453 333	371 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 042 449	138 199 137

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 184 096	2 184 096
Hyror garage/parkering	0	4 050
Hyror förråd	10 800	2 700
Övriga debiterade avgifter	0	4 500
Överlåtelse	0	2 258
Pantsättning	0	1 806
Gästlägenhet	8 400	7 350
	2 203 296	2 206 760

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 381	5 505
	5 381	5 505

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	205 752	55 685
	Fastighetsskötsel beställning	16 988	36 907
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 825	0
	Snöröjning/sandning	14 248	21 293
	Städning enligt beställning	14 000	7 000
	Hissbesiktning	3 569	3 434
	Sophantering	4 556	0
	Gård	199	1 439
	Serviceavtal	32 452	32 048
	Förbrukningsmateriel	7 859	1 442
	Teleport/hissanläggning	3 493	0
		320 940	159 247
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	8 750	25 654
	Sophantering/återvinning	971	7 550
	Lås	3 191	0
	VVS	57 422	10 553
	Ventilation	4 004	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 888	0
	Hiss	24 624	30 254
	Tak	76 615	6 125
	Fönster	461 738	0
	Balkonger/altaner	6 058	28 763
	Garage/parkering	14 285	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 381	0
		676 927	108 899
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	39 431
		0	39 431
	Taxebundna kostnader		
	El	81 639	73 392
	Värme	256 598	235 679
	Vatten	59 124	64 519
	Sophämtning/renhållning	50 448	45 640
		447 809	419 230
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 364	38 096
	Kabel-TV	27 324	6 831
	Bredband	0	20 493
		69 688	65 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 171	39 434
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 582 535	831 661

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	650
	Tele- och datakommunikation	12 346	12 508
	Juridiska åtgärder	12 891	6 688
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	1 250
	Föreningskostnader	8 381	432
	Förvaltningsarvode	43 180	117 460
	Förvaltningsarvodena övriga	0	100 146
	Administration	3 366	3 591
	Korttidsinventarier	2 709	21 917
	Konsultarvode	1 313	26 854
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
	Övriga driftskostnader	45 659	3 625
		149 813	300 011
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 876	45 500
	Sociala kostnader	17 592	11 448
		82 468	56 948
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	935 000	935 008
	Förbättringar	28 859	28 856
		963 859	963 864

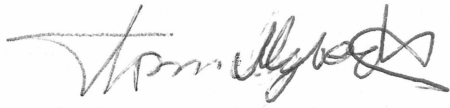
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	142 788 563	142 788 563		
	Utgående anskaffningsvärde	142 788 563	142 788 563		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-5 576 752	-4 612 888		
	Årets avskrivningar enligt plan	-963 859	-963 864		
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 540 611	-5 576 752		
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 247 952	137 211 811		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 000 000	49 000 000		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	61 173 000	59 739 000		
	Taxeringsvärde mark	51 000 000	40 000 000		
		112 173 000	99 739 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	110 000 000	98 000 000		
	Lokaler	2 173 000	1 739 000		
		112 173 000	99 739 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	170	85		
	Klientmedel hos SBC	763 609	910 944		
	Avräkning förvaltare	0	45 659		
		763 779	956 688		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 542 384	1 222 384		
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-80 000		
	Vid årets slut	1 742 384	1 542 384		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Nordea 3978 88 90962	0,920 %	3 300 000	3 300 000	2020-03-18
	Nordea 3978 88 76625	0,860 %	9 200 000	9 200 000	2020-01-30
	Nordea 3978 89 45228	0,770 %	5 350 000	5 850 000	2020-12-21
	Summa skulder till kreditinstitut		17 850 000	18 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			17 850 000	18 350 000	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 100 000	24 100 000

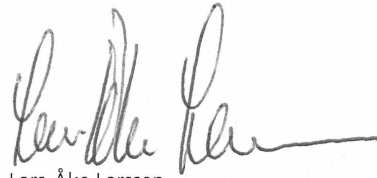
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	45 500	45 500
	Sociala avgifter	14 300	14 300
	Ränta	28 921	11 581
	Avgifter och hyror	182 742	171 575
		271 463	242 956

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 25/3 2020



Thomas Mybeck
Ordförande



Lars-Åke Larsson
Ledamot

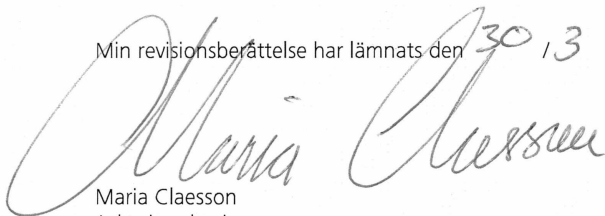


Peter Nyström
Ledamot



Eskil Sturesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2020



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Utlanda Höjd
Org.nr. 769609-7349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Utlanda Höjd 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.

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 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. 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 Utlanda Höjd för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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.

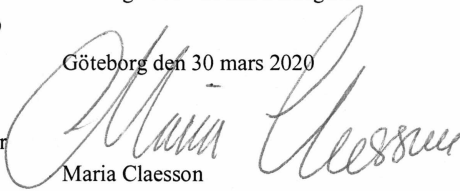
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 30 mars 2020



Maria Claesson

Auktoriserad 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