

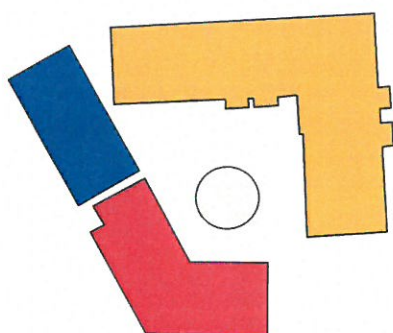
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nissan

716408-2674

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



Brf Nissan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Tilläggsupplysningar	9 - 11
- Underskrifter	11



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Nissan har för sina medlemmar tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostaden är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-25 hos Bolagsverket.

Brf Nissan äger fastigheten Båten 1 som bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1993. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 892 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta och 248 m² utgör lokalyta. Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		vald t.o.m.
Stig Svensson	ordförande	2021
Anita Nilsson	sekreterare/kassör	2021
Carin Christiansson		2021
Styrelsesuppleanter		
Ingegärd Bengtsson		2021
Morgan Kristiansson		2021
Andreas Schlick		2021
Revisor		
Johan Liljencrantz	auktoriserad revisor	2021
HGM Revision AB		
Revisorssuppleant		
Susanne Bengtsson	auktoriserad revisor	2021
HGM Revision AB		

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästa ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas i förening av Stig Svensson och Anita Nilsson.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar och vid årets utgång 53 medlemmar.

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsinformation

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen, som har sitt säte i Halmstad kommun, äger fastigheten Båten 1 i Halmstad kommun med därpå 3 uppförda byggnader med 38 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens adress är Södra vägen 23-27 i Halmstad.

Antal lägenheter: 38 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt

Antal lokaler: 1 stycken, upplåten med hyresrätt.

Bostadsyta, BOA: 3 644 kvm

Lägenhetsfördelning:

Objekt:	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Stycken	14	10	13	1

Lokal	Hyresgäst	Kontrakts slutdatum	Frivillig skattskyldighet
8 kvm	3 G Infrastructor	2023	Nej

Föreningen har tecknat följande avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB

RC Hiss

HEM

COM HEM

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Hisskötsel

El, värme, sophämtning, vatten, ventilation

Kabel-tv/Bredband/Telefoni

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har sedan tidigare haft planer på att installera ett uterum på gården och genomförde i början av 2020 en enkät bland föreningens medlemmar beträffande intresse för installationen. Antalet ja-röster ansåg dock inte tillräckligt stort för att motivera en dylik installation.

Under våren genomfördes en förnyelse av innergården. Peter Johannesson anlätades för arbetet med trädgården. Tönnersjö plantskola anlätades för leverans av växter. En ny "fontän" med belysning och droppslang för bevattningsanordning har färdigställts. Nya trädgårdsmöbler från Byarums bruk har införskaffats. Två parasoller har också köpts in.

Gräsarmering vid gaveln till 23:an har genomförts.

En hjärtstartare har köpts in och placerats i entrén Södra vägen 25 B. Hjärtstartaren förmedlades av Civilförsvarförbundet.

Ett bokskåp har installerats i snickarboden. Här kan medlemmar placera och/eller låna böcker.

En kompressor för pumpning av cyklar har köpts in och placerats i snickarboden.

Föreningen har köpt in 40 brandfilter som delades ut till samtliga medlemmar strax före första advent.

På grund av rådande smittorisk till följd av Covid-19 senarelades årsstämman till 29 juni 2020. Stämman kunde då genomföras utomhus.

Julgranen tändes fredagen den 27 november. På grund av det alltjämt rådande smittoläget anordnades dock ingen träff för föreningens medlemmar.

Styrelsen har under året inhämtat information vad gäller laddstolpar för elbilar men avvaktar beträffande beslut om installation.

Föreningen har under året amorterat 832 000 kronor på lånet med den högsta räntan. Då föreningens likviditet vid årets slut var alltjämt mycket god debiterades ingen månadsavgift för januari 2021.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Årsavgifter och hyror	2 646	2 868	2 869	3 132	3 262
Resultat exklusive avskrivningar	815	1 018	1 330	1 356	1 116
Resultat efter finansiella poster	185	401	683	715	474
Eget kapital	12 899	12 684	12 312	11 629	10 914

NYCKELTAL

Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	34	33	32	30	28
-------------	----	----	----	----	----

PERIODENS KASSAFÖRÄNDRING

Belopp i TSEK

Årsavgifter och hyror	2 646	2 868	2 869	3 132	3 262
Drift och arvoden	-1 449	-1 443	-1 132	-1 285	-1 613
Räntor	-365	-376	-407	-491	-535
Amortering lån enl plan	-838	-832	-832	-660	-840
Förändring rörelsefordringar/skulder	56	-235	-36	387	2 376
Periodens kassaförändring	-50	-18	462	1 083	2 650

UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

2020

Förnyelse och försköning av innergården.

2019

Målning av trapphus, byte av armaturer och strömbrytare till LED, nya postboxar. Målning av garageportar.

2018

På grund av den överhettade byggmarknaden valde styrelsen att senarelägga planerad renovering.

2017

Renovering hiss.

2016

Renovering av fontänen, fasadrenovering, stadsnätsanslutning, energieffektivisering, översvämningsskydd, byte av tätningslister.

2015

Vattenskydd för garage, takplåt, taksprång, fönsterbleck, fasadrenovering, termostatjustering, byte av luftvärmepump, OVK, hissreparation.

2014

Komplettering värme och vattensystem, justering/byte ventilation/värme/vatten, byte dränagepump, hissreparation.

2013

Fasadåtgärder

2012-2013

Ny fjärrvärmväxlare

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 431 300	2 134 498	4 746 683	401 909	12 714 390
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			401 909	-401 909	-
Förändring av underhållsfond		138 339	-138 339		-
Årets resultat				184 812	184 812
Belopp vid årets utgång	5 431 300	2 272 837	5 010 253	184 812	12 899 202

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 148 592
Årets resultat	184 812
<i>Summa</i>	5 333 404

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	138 339
Balanseras i ny räkning	5 195 065
<i>Summa</i>	5 333 404

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 645 947	2 868 220
Övriga rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		2 645 947	2 868 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 348 628	-1 354 222
Styrelsearvoden, löner och sociala avgifter	3	-100 820	-89 608
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-646 569	-646 569
Summa rörelsekostnader		-2 096 017	-2 090 399
Rörelseresultat		549 930	777 821
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 118	-375 912
Summa finansiella poster		-365 118	-375 912
Resultat efter finansiella poster			401 909
Resultat före skatt		184 812	401 909
Årets resultat		184 812	401 909

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 679 000	33 320 205
Inventarier	5	91 159	96 524
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 770 160	33 416 729
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		400	400
Summa anläggningstillgångar		32 770 560	33 417 129
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		496 781	463 277
Övriga fordringar		94 363	61 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 350	15 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		661 494	539 396
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 126 549	4 177 101
<i>Summa kassa och bank</i>		4 126 549	4 177 101
Summa omsättningstillgångar		4 788 043	4 716 497
SUMMA TILLGÅNGAR		37 558 603	38 133 626

	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	5 431 300	5 431 300	
Fond för yttre underhåll	2 272 837	2 134 498	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 704 137</i>	<i>7 565 798</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 148 592	4 885 022	
Avsättning till underhållsfond	-138 339	-138 339	
Årets resultat	184 812	401 909	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 195 065</i>	<i>5 148 592</i>	
Summa eget kapital	12 899 202	12 714 390	
Långfristiga skulder	6		
Fastighetslån	23 021 859	23 885 374	
Summa långfristiga skulder	7	23 885 374	
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	6	857 212	832 000
Leverantörsskulder		118 536	66 241
Skatteskulder		3 032	1 006
Övriga skulder		29 858	26 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 903	608 436
Summa kortfristiga skulder		1 637 541	1 533 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 558 603	38 133 626

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,4%	71 år
Fjärrvärmeväxlare	4,0%	25 år
Termostatventiler	5,0%	20 år
Indragning fiber	5,0%	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång skall hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 750 004	2 750 063
	Avgiftsfri månad	-229 172	-
	Hysesintäkter lokaler	23 303	23 014
	Hysesintäkter parkering	15 897	14 891
	Hysesintäkter garage	77 200	76 800
	Övriga intäkter	8 685	3 422
	Öresutjämning	30	31
		2 645 947	2 868 220

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Löpande reparation och underhåll	81 221	91 895
	Planerat underhåll	169 806	148 386
	Fastighetsskötsel och förvaltning	172 428	167 938
	Hissar	24 618	64 029
	Trädgårdsskötsel	40 934	80 956
	Snö- och halkbekämpning	3 407	12 241
	Fjärrvärme	249 088	259 705
	El	110 068	131 674
	Vatten och avlopp	72 813	76 399
	Sophantering	129 421	125 794
	Kabel-TV/Bredband	28 339	27 784
	Övriga fastighetskostnader	30 199	10 670
	Fastighetsskatt	58 632	56 556
	Försäkringspremie	44 068	41 247
	Revisionsarvoden	16 563	30 063
	Bankavgifter	2 611	2 270
	Föreningsavgifter	5 270	5 170
	Förbrukningsinventarier (hjärtstartare, möbler och parasoll)	80 132	-
	Föreningsstämma	4 745	9 824
	Konsultarvoden	6 875	-
	Övriga förvaltningskostnader	16 390	11 621
		1 348 628	1 354 222

Not 3	Styrelsearvoden och sociala avgifter	2020	2019
	Styrelsearvoden	55 000	55 000
	Övriga löner	31 200	23 325
	Sociala avgifter	14 620	11 283
		100 820	89 608

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 719 492	45 719 492
	Utgående anskaffningsvärden	45 719 492	45 719 492
	Ingående avskrivningar	-12 399 287	-11 758 082
	Årets avskrivningar	-641 205	-641 205
	Utgående avskrivningar	-13 040 492	-12 399 287
	Redovisat värde	32 679 000	33 320 205
	Taxeringsvärden	57 428 000	57 428 000

Not 5	Inventarier	2020	2019
	Ingående anskaffningsvärden	107 250	107 250
	Utgående anskaffningsvärden	107 250	107 250
	Ingående avskrivningar	-10 727	-5 362
	Årets avskrivningar	-5 362	-5 362
	Utgående avskrivningar	-16 089	-10 727
	Redovisat värde	91 161	96 524

Not 6	Fastighetslån, långfristiga	23 021 859
	Amorteras under 2021, kortfristig del	857 212
	Summa fastighetslån	23 879 071

Låneinstitut	Ränta	Villkorsändring	Ing.skuld	Förändring	Utg.skuld	Amorteras 2021
Stadshypotek	0,65%	2021-09-30	2 521 374	-6 303	2 515 071	-25 212
Stadshypotek	3,85%	2021-01-30	6 406 000	-832 000	5 574 000	-832 000
Stadshypotek	0,60%	2021-09-30	9 915 000	-	9 915 000	-
Stadshypotek	0,60%	2021-10-21	5 875 000	-	5 875 000	-
			24 717 374	-832 000	23 879 071	-857 212

Not 7	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	3 428 848	3 328 000
	Förfaller senare än 5 år	19 593 011	20 557 374


Övriga upplysningar

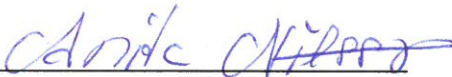
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar att byta ut den snart 30 år gamla garageporten. En grundlig renovering av tre hissar samt utbyte av två plattformshissar planeras.

Not 9 Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000

Halmstad ^{4/2} 2021


Stig Svensson


Anita Nilsson


Carin Christiansson

Min revisionsberättelse har lämnats ^{9/2} 2021


Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nissan
Org.nr 716408-2674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nissan för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 de 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. De 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. 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 hurvida 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 Nissan för räkenskapsåret 2020 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 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.



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.

Revisorans 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 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.

Halmstad 2021-02-09

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.