

Årsredovisning 2020

Brf Tornet i Halmstad

769612-1883

Styrelsen för Brf Tornet 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).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-10
- 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 boendemiljö. 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 kostnader. 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 skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Brf Tornet har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tornet i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen som har sitt säte i Halmstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger fastigheten Jagaren 4 med adress Sven Jonsons gata1, 3, 5 och Klara Johansons gata 1 i Halmstad kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 59 lägenheter.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

<i>Styrelseledamöter</i>		<i>*Vald t.o.m.</i>
Lars-Olof Eklund	ordförande	2021
Hampus Levén Svensson		2022
Thomas Engman	sekreterare	2021
Marianne Gustafsson	ledamot, gästlägenhetsansvarig	2022
Lars Josefsson	kassör	2021

Styrelsesuppleanter

Kristina Carlsson		2022
Andrzej Bielak		2021
Irene Bergman		2021

Revisor ordinarie

Johan Liljencrantz auktoriserad revisor HGM		2021
Lennart Lindström, föreningsrevisor		2021

Valberedning

Göran Hegen	sammankallande	2021
Leif Gustavsson		2021

**Med vald t.o.m. förstås året för nästkommande ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2020-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sex protokollförda sammanträden.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen och för bostadsrättsinnehavare, bostadsrättstillägget. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Jagaren 4
Byggnadsår:	2006
Antal lägenheter:	59 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA:	5 702 kvm
Bruttoarea, BTA:	7 644 kvm
Tomtyta:	2 019 kvm, tomten ägs av föreningen
Garage:	44 platser, endast extern uthyrning

Föreningen är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garaget.
Föreningen är också registrerad för frivillig mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokal.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm/ platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	JA	44 platser	2019-01-01 - 2019-12-31

Gemensamhetsanläggningen Jagaren

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Jagaren tillsammans med fastigheterna Jagaren 2 och Jagaren 3. Gemensamhetsanläggningen omfattar utrymme utanför husfasader mot allmän plats, gård, garage, del av Torntorget, garageportar, grindar till gård samt ledningar. Föreningens andel är 33%.

Föreningen har ingått följande avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Skötsel av innergården och teknisk förvaltning
Telia	Telekommunikation, bredband
Hem	Sopsug
PART Fastighetsförvaltning AB	Garage, hyra
If	Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaden

Några mer omfattande åtgärder med anledning av underhållsplanen för fastigheten har inte gjorts. Däremot gjordes en genomgång där alla lägenhetsinnehavare bereddes tillfälle att påtala saker som ansågs vara behövliga. I stort sett rörde det sig om smärre åtgärder. Dessa är genomförda förutom i något fall där omläggning av betongplattor krävs.

Lagren i två av fastighetens frånluftsfläktar har skurit varvid dessa byttes i samtliga fyra fläktar. Det finns en fläkt för varje trapphus. Vid åskväder slogs porttelefonssystemet ut varvid viss elektronik fick bytas.

Den enda investeringen som genomförts är installationen av HEM:s fjärrvärmestyrning. Den baseras helt på månatliga avgifter. Avtalet är på 10 år och där investeringen betalas med 150 TKR över avtalstiden. HEM svarar även för driftövervakning och service av systemet. På grund av Coronapandemin har inte all justering kunnat utföras då tillträde krävts till alla lägenheter. Vi kan dock se att vår förbrukning fram till årets slut har gått ned något. Fortfarande släpps en del värme ut till ingen nytta, vilket visar att all tillförd värme inte utnyttjas. Justering kommer att ske när tiderna tillåter att man kan träffas på ett enklare sätt.

Fastigheten bedöms vara i gott skick.

Innergården

Underhållet av gårdens växter och utrustning har varit eftersatt under några år. En arbetsgrupp för de tre föreningarna i kvarteret har inventerat och kommit med förslag till upprustning som till stor del är genomförd. Föreningen representeras av Iréne Bergman. En bättre blomsterprakt är att vänta till sommarhalvåret.

Ekonomi

Vid ingången av år 2020 förväntades att reparationsbehovet fortsättningsvis skulle bestå men så har det inte blivit.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 101,7 tkr (föregående år 269,7 tkr), i vilket ingår löpande underhåll. Åtgärdernas kostnader blev för 2020 lägre än budgeterat. Den gjorda översynen under året drog inga större kostnader.

Amorteringarna på fastighetslånen uppgick under året till 1 300 tkr. En extra amortering gjordes i samband med omskrivning av ett lån. Orsaken var föreningens goda likviditet. Belåningen per kvm lägenhetsyta är för räkenskapsåret 9 079 kr (föregående år 9 308 kr).

Av bokslutet kan vi konstatera att likviditetsöverskottet är för stort. Det kommer att ses över i början av 2021.

Årets utförda reparationer och underhåll, större poster (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Upprustning av innergården	46 500:-
Byte av lager i frånluftsfläktar	33 250:-
Filter till radiatorer	18 973:-

	2020	2019	2018	2017	2016
FLERÅRSÖVERSIKT					
BELOPP I TSEK där ej annat anges					
Nettoomsättning	3 956	4 283	4 245	4 245	4 612
Resultat efter finansiella poster	348	236	410	428	557
Balansomslutning	151 026	152 133	153 106	153 114	154 558
Soliditet %	65	64	63	63	62
Likviditet %	98	95	72	58	60
Ränta, kr/kvm	136	141	155	186	229

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2020-12-31

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 200 000	2 067 702	3 114 002	236 110	97 617 814
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			236 110	-236 110	-
Förändring av underhållsfond		250 000	-250 000		-
Årets resultat				348 155	348 155
Belopp vid årets utgång	92 200 000	2 317 702	3 100 112	348 155	97 965 969

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 350 112
Årets resultat	348 155
Summa	3 698 267

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	250 000
Balanseras i ny räkning	3 448 267
Summa	3 698 267

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	3 956 050	4 283 068
Övriga rörelseintäkter	1	11 674	23 120
Summa rörelseintäkter		3 967 724	4 306 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 579 749	-2 013 572
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-75 569	-68 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 187 512	-1 185 512
Summa rörelsekostnader		-2 842 830	-3 267 318
Rörelseresultat		1 124 894	1 038 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 059	3 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-779 797	-806 215
Summa finansiella poster		-776 738	-802 760
Resultat efter finansiella poster		348 155	236 110
Resultat före skatt		348 155	236 110
Årets resultat		348 155	236 110

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	148 489 446	149 676 958
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>148 489 446</i>	<i>149 676 958</i>
Summa anläggningstillgångar		148 489 446	149 676 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		663 433	690 164
Övriga fordringar		22 556	34 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 542	75 960
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>777 531</i>	<i>800 196</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 759 173	1 656 165
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 759 173</i>	<i>1 656 165</i>
Summa omsättningstillgångar		2 536 704	2 456 361
SUMMA TILLGÅNGAR		151 026 150	152 133 319

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	92 200 000	92 200 000
Fond för yttre underhåll	2 317 702	2 067 702
<i>Summa bundet eget kapital</i>	94 517 702	94 267 702
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 350 112	3 364 002
Avsättning till underhållsfond	-250 000	-250 000
Årets resultat	348 155	236 110
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 448 267	3 350 112
Summa eget kapital	97 965 969	97 617 814
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 50 775 000	51 925 000
Summa långfristiga skulder	50 775 000	51 925 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	99 570	124 679
Skatteskulder	12 628	46 916
Fastighetslån	1 000 000	1 150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 172 983	1 268 910
Summa kortfristiga skulder	2 285 181	2 590 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	151 026 150	152 133 319

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden.

Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ			Antal år
Byggnad			120
Not 1	Årsavgifter och hyror	2020	2019
	Årsavgifter bostad	3 745 100	4 071 861
	Avgiftsfri månad		-
	Hysesintäkt garage	210 950	211 200
	Övriga ersättningar och intäkter	11 674	23 127
		3 967 724	4 306 188
Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Reparation och underhåll	101 659	539 893
	Hiss - ser, bes, rep och tele	67 564	75 690
	Förvaltning och skötsel	153 499	168 585
	Snö- och halkbekämpning	2 903	3 620
	El	54 849	63 292
	Värme	506 799	512 554
	Vatten och avlopp	75 526	73 535
	Sophantering	141 181	132 572
	Bredband etc.	203 909	149 077
	Garaget och gemensamhetsanl Jagaren	86 427	78 763
	Försäkringspremie	51 395	35 787
	Fastighetsskatt	99 301	129 296
	Övriga driftskostnader	2 292	15 775
	Revisionsarvode	15 000	14 469
	Övriga förvaltningskostnader	17 445	20 664
		1 579 749	2 013 572

Not 3	Styrelsearvoden och avgifter	2020-12-31	2019-12-31
	Styrelsearvoden	59 000	51 920
	Övriga arvoden	2 000	4 000
	Sociala avgifter på arvoden	14 569	12 314
		75 569	68 234

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	159 984 782	159 984 782
	Utgående anskaffningsvärden	159 984 782	159 984 782
	Ingående avskrivningar	-10 307 824	-9 122 312
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 185 512	-1 185 512
	Utgående avskrivningar	-11 495 336	-10 307 824
	Redovisat värde	148 489 446	149 676 958

	Taxeringsvärden	104 499 000	104 499 000
--	-----------------	-------------	-------------



2020-12-31

Not 5 Fastighetslån, långfristiga
Amorteras 2021 **51 775 000**
1 000 000

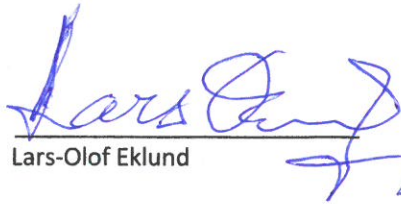
Kreditinstitut	Räntesats	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ omsatta lån	Utg.skuld	Amorteras -21
Stadshypotek	1,69%	2022-12-30	3 948 000	616 000	3 332 000	616 000
Stadshypotek	1,40%	2023-06-30	5 519 000	148 000	5 371 000	148 000
Stadshypotek	1,16%	2025-09-01	4 300 000	300 000	4 000 000 (nytt lån fr 200901)	
Stadshypotek	1,49%	2022-12-30	15 000 000		15 000 000	
Stadshypotek	1,40%	2021-09-01	12 375 000		12 375 000	
Stadshypotek	1,52%	2022-07-30	11 933 000	236 000	11 697 000	236 000
			53 075 000	1 300 000	51 775 000	1 000 000

Not 6	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	4 000 000	4 600 000
	Förfaller senare än 5 år	46 775 000	47 325 000

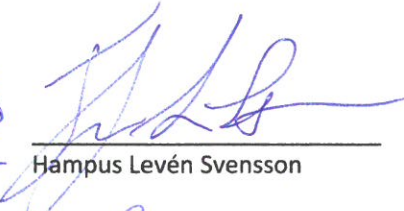
Övriga upplysningar

Not 7	Ställda säkerheter för egen räkning	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

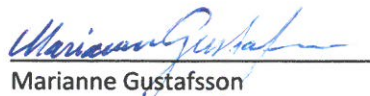
Halmstad ²⁷e 2021



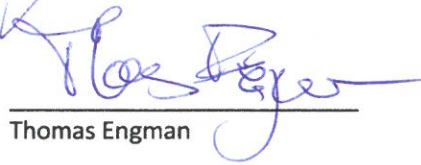
Lars-Olof Eklund



Hampus Levén Svensson



Marianne Gustafsson

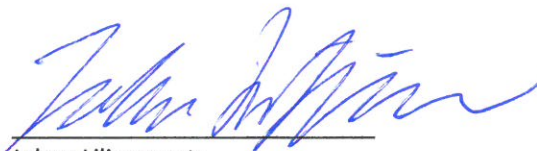


Thomas Engman

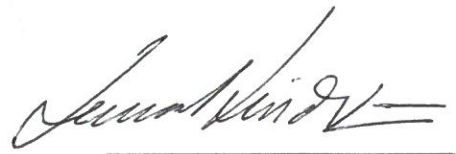


Lars Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{16/3} 2021



Johan Liljencrantz
HGM Revision AB



Lennart Lindström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tornet

Org.nr 769612-1883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tornet för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta stycke gäller endast den auktoriserade revisorn)

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tornet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta stycke gäller endast den auktoriserade revisorn)

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

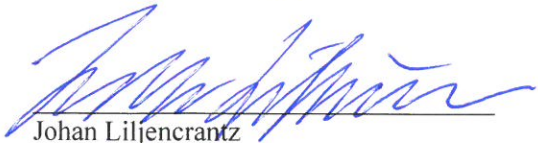
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

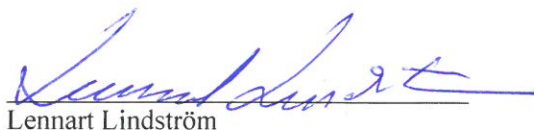
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2021-03-16


Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor


Lennart Lindström
Föreningsrevisor

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.

