

Årsredovisning 2019

Brf Tornet i Halmstad

769612-1883

Styrelsen för Brf Tornet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tornet i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 gata 1, 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	2020
Kalle Gustafsson	vice ordförande	2020
Thomas Engman	sekreterare	2021
Marianne Gustafsson	ledamot, gästlägenhetsansvarig	2020
Lars Josefsson	kassör	2021

Styrelsesuppleanter

Kristina Carlsson	2020
Hampus Levén Svensson	2021
Irene Bergman	2021

Revisor ordinarie

Johan Liljencrantz auktoriserad revisor HGM	2019
Ove Öster, föreningsrevisor	2019

Valberedning

Göran Hegen	2019
Leif Gustavsson	2019

**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 2018-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta 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

Under räkenskapsåret har en del reparationer genomförts, som väsentligen är av underhållskaraktär. Ventilationskontrollen, OVK, och Energideklarationen är besiktningar som har genomförts enligt gällande regelverk. Se vidare nedan under Ekonomi.

Garage och innergård

Inga väsentliga åtgärder under året.

Ekonomi

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Underlag för detta är en underhållsplan som uppdateras varje år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 539,9 tkr (föregående år 269,7 tkr), i vilket ingår löpande underhåll. Åtgärdernas kostnader var större än budgeterat, vilket dels beror på att föreningen beslöt att låta kostnaderna för utbyte av porttelefonanläggningen i sin helhet belasta räkenskapsåret och dels på en uppkommen läcka på det lägre taket mot Klara Johansons gata. Investeringen av porttelefonen är således helt avskriven. Den större reparationskostnaden ryms väl inom föreningens ekonomi.

Amorteringstakten på fastighetslånen har reducerats till 1 150 tkr per år. Belåningen per kvm lägenhetsyta är för räkenskapsåret 9 308:- kr (föregående år var den 9 510:- kr). Månadsavgifterna har sänkts med totalt 15 % på de senaste åren. Ytterligare justering av månadsavgifterna är inte aktuellt. De bakomliggande orsaker till detta är att månadsavgifterna tidigare gav stora resultat och likviditetsöverskott. Vidare ger stora låneamorteringar litet utslag i föreningens kostnadsbild på grund av rådande låga ränteläge. Som ekonomisk förening är avsikten, att avgifterna skall balansera mot kostnaderna för verksamheten och inte ackumulera överskott som är oskäliga avseende medlemmarnas nytta och beredskap inför framtida underhåll.

De skapade likviditetsöverskottet avses att användas till kostnadsänkande åtgärder. Under senare delen av året har pågått diskussioner med HEM om effektivisering av fjärrvärmesystemet. Kort sagt så "eldar vi för kråkorna" idag. Vi bör kunna sänka fjärrvärmekostnaden med 15 %, vilket har skett i en av våra grannföreningar.

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

Beskrivning	Belopp
Spolning av avloppsrören	43 900:-
Byte till ledbelysning i trapphusen	15 000:-
Omläggning av del av tak vid D-entrén	79 500:-
Rengöring av ventilationsanläggningen	46 700:-
Rengöring av balkongkanter vid innergården	26 400:-
Komplettering av plattläggning längs fasaden	97 700:-
Ny anläggning för porttelefon	146 400:-
Energideklaration och OVK	31 900:-

Av ovanstående poster är endast plattläggningen av extraordinär art. Tidigare har viss plattläggning skett och med årets komplettering har vi nu plattor längs hela fasaden och på två områden där gräsväxt har svårt att etablera sig. Avloppsspölning är av återkommande slag och bör ske vartannat år. Särskilt är lägenheterna till höger i D-entrén utsatta på grund av dålig lutning på rören i golvbjälklaget. Rengöring av ventilationen krävdes för att kunna besiktiga denna installation. Detta skall ske vart sjätte år. Även energideklaration skall göras återkommande. Takomläggningen beror på att läckage uppstod i övergången mellan fasaden och taket. Den gamla porttelefonanläggningen började falla med kontaktsvårigheter i dosor vid några entrédörrar. Produkten tillverkas inte längre och därför installerades en helt ny och tidsenlig anläggning. Den styrs via ett datorprogram som vi själva hanterar utan hjälp från fastighetsskötare.

	2019	2018	2017	2016	2015
FLERÅRSÖVERSIKT					
BELOPP I TSEK där ej annat anges					
Nettoomsättning	4 283	4 245	4 245	4 612	4 612
Resultat efter finansiella poster	235	410	428	557	423
Balansomslutning	152 133	153 106	153 114	154 558	155 708
Soliditet %	64	63	63	62	62
Likviditet %	95	72	58	60	56
Ränta, kr/kvm	141	155	186	229	263

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2019-12-31

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 200 000	1 817 702	2 953 057	410 945	97 381 704
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			410 945	-410 945	-
Förändring av underhållsfond		250 000	-250 000		-
Årets resultat				236 110	236 110
Belopp vid årets utgång	92 200 000	2 067 702	3 114 002	236 110	97 617 814

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 364 002
Årets resultat	236 110
Summa	3 600 112

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	250 000
Balanseras i ny räkning	3 350 112
Summa	3 600 112

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 283 068	4 245 374
Övriga rörelseintäkter	1	23 120	22 840
Summa rörelseintäkter		4 306 188	4 268 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 013 572	-1 726 158
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-68 234	-58 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185 512	-1 185 512
Summa rörelsekostnader		-3 267 318	-2 970 667
Rörelseresultat		1 038 870	1 297 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 455	2 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 215	-888 845
Summa finansiella poster		-802 760	-886 602
Resultat efter finansiella poster		236 110	410 945
Resultat före skatt		236 110	410 945
Årets resultat		236 110	410 945

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	149 676 958	150 862 470
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>149 676 958</i>	<i>150 862 470</i>
Summa anläggningstillgångar		149 676 958	150 862 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		690 164	799 605
Övriga fordringar		34 072	38 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 960	64 143
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>800 196</i>	<i>902 277</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 656 165	1 342 146
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 656 165</i>	<i>1 342 146</i>
Summa omsättningstillgångar		2 456 361	2 244 423
SUMMA TILLGÅNGAR		152 133 319	153 106 894

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	92 200 000	92 200 000
Fond för yttre underhåll	2 067 702	1 817 702
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>94 267 702</i>	<i>94 017 702</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 364 002	3 203 057
Avsättning till underhållsfond	-250 000	-250 000
Årets resultat	236 110	410 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>3 350 112</i>	<i>3 364 002</i>
Summa eget kapital	97 617 814	97 381 704
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 51 925 000	52 625 000
Summa långfristiga skulder	51 925 000	52 625 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	124 679	124 778
Skatteskulder	46 916	47 092
Fastighetslån	1 150 000	1 600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 268 910	1 328 320
Summa kortfristiga skulder	2 590 505	3 100 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	152 133 319	153 106 894

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 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	2019	2018
	Årsavgifter bostad	4 071 861	4 400 823
	Avgiftsfri månad	-	-366 735
	Hysesintäkt garage	211 200	211 200
	Övriga ersättningar och intäkter	23 127	22 926
		4 306 188	4 268 214

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Reparation och underhåll (varav nytt låssystem, 146 405kr)	539 893	269 648
	Hiss - ser, bes, rep och tele	75 690	61 627
	Förvaltning och skötsel	168 585	164 072
	Snö- och halkbekämpning	3 620	13 149
	El	63 292	52 196
	Värme	512 554	561 080
	Vatten och avlopp	73 535	74 742
	Sophantering	132 572	130 590
	Bredband etc.	149 077	180 533
	Garaget och gemensamhetsanl Jagaren	78 763	53 835
	Försäkringspremie	35 787	33 655
	Fastighetsskatt	129 296	100 222
	Övriga driftskostnader	15 775	3 646
	Revisionsarvode	14 469	15 000
	Övriga förvaltningskostnader	20 664	12 163
		2 013 572	1 726 158

Kommentar till not 2

Reparationskostnaden har kommenterats i texten ovan. Den höga fastighetsskatten beror på fel i tidigare års redovisning orsakat av Riksbyggen.

Not 3	Styrelsearvoden och avgifter	2019-12-31	2018-12-31
	Styrelsearvoden	51 920	47 622
	Övriga arvoden	4 000	
	<u>Sociala avgifter på arvoden</u>	<u>12 314</u>	<u>11 375</u>
		68 234	58 997

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	159 984 782	159 984 782
	Utgående anskaffningsvärden	159 984 782	159 984 782
	Ingående avskrivningar	-9 122 312	-7 936 800
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 185 512	-1 185 512
	<u>Utgående avskrivningar</u>	<u>-10 307 824</u>	<u>-9 122 312</u>
	Redovisat värde	149 676 958	150 862 470

	Taxeringsvärden	104 499 000	85 761 000
--	-----------------	-------------	------------

2019-12-31

Not 5 Fastighetslån, långfristiga **53 075 000**
Amorteras 2020 - 1 150 000

Kreditinstitut	Räntesats	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ omsatta lån	Utg.skuld	Amorteras -20
Stadshypotek	1,69%	2022-12-30	4 564 000	616 000	3 948 000	616 000
Stadshypotek	1,40%	2023-06-30	5 817 000	298 000	5 519 000	298 000
Stadshypotek	1,70%	2020-09-01	4 300 000		4 300 000	
Stadshypotek	1,53%	2019-03-01	15 000 000		15 000 000	
Stadshypotek	1,40%	2021-09-01	12 375 000		12 375 000	
Stadshypotek	1,52%	2022-07-30	12 169 000	236 000	11 933 000	236 000
			54 225 000	1 150 000	53 075 000	1 150 000

Not 6	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	4 600 000	6 400 000
	Förfaller senare än 5 år	47 325 000	46 225 000

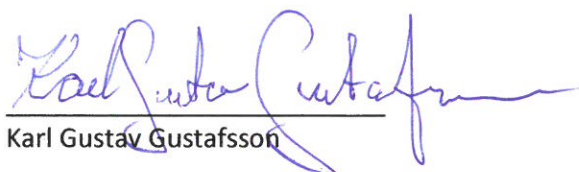
Övriga upplysningar

Not 8	Ställda säkerheter för egen räkning	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000

Halmstad 16/3 2020



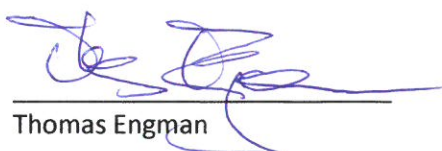
Lars-Olof Eklund



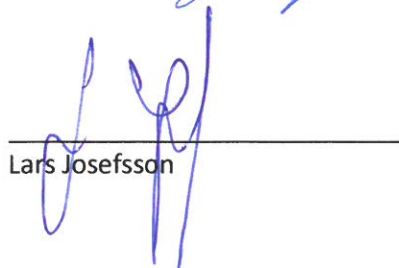
Karl Gustav Gustafsson



Marianne Gustafsson

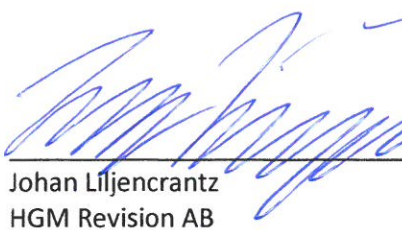


Thomas Engman



Lars Josefsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/3 2020



Johan Liljencrantz
HGM Revision AB



Ove Öster
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 2019.

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 2019-12-31 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 bara 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. (Detta stycke gäller bara 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 betryggande 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:

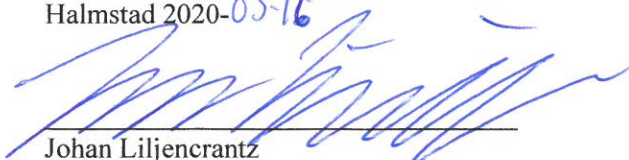
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

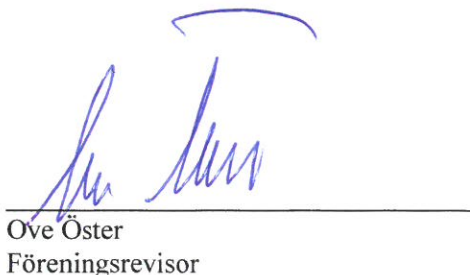
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2020-03-16



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor



Ove Öster
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 underhållsarbete. 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 motsvaras 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.