
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Höganäshus Nr1
Org nr: 743000-0211



§ 59 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Höganäshus Nr1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-07-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun.

Årets resultat blev ett överskott på 353.685kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 342% till 458%.

I resultatet ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salvator 11 i Höganäs Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951 (värdeår 1957). Fastighetens adress är Borgmästaregatan 2-6 samt Kyrkogatan 1.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och ansvarsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	14	13	3	36

Total tomtarea 1 893 m²

Bostäder bostadsrätt 2 576 m²

Total bostadsarea 2 576 m²

Årets taxeringsvärde	24 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 323 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice/Trappstädning	SIMH
Elleverans	Öresundskraft
Kabel-TV	Comhem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 23 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar	2011	Till samtliga lägenheter
Tvättstuga	2013	Ny avfuktare
Tvättstuga	2018	Ny tvättmaskin
Målningsarbete	2018	
Ny grind	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	19 981
Installationer	2 191
Markytor	1 100

Underhåll för kommande år har föreningen ej beslutat om styrelsen håller på med att uppdatera en underhållsplan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Hugosson	Ordförande	2021
Leif Lindahl	Vice ordförande	2021
Hans-Åke Zetterström	Ledamot	2020
Bo Gunnar Augustinsson	Ledamot	2020
Lars Aghammar	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulrika Skyvell	Suppleant	2020
Annika Johansson	Suppleant	2020
Karin Lindkvist	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

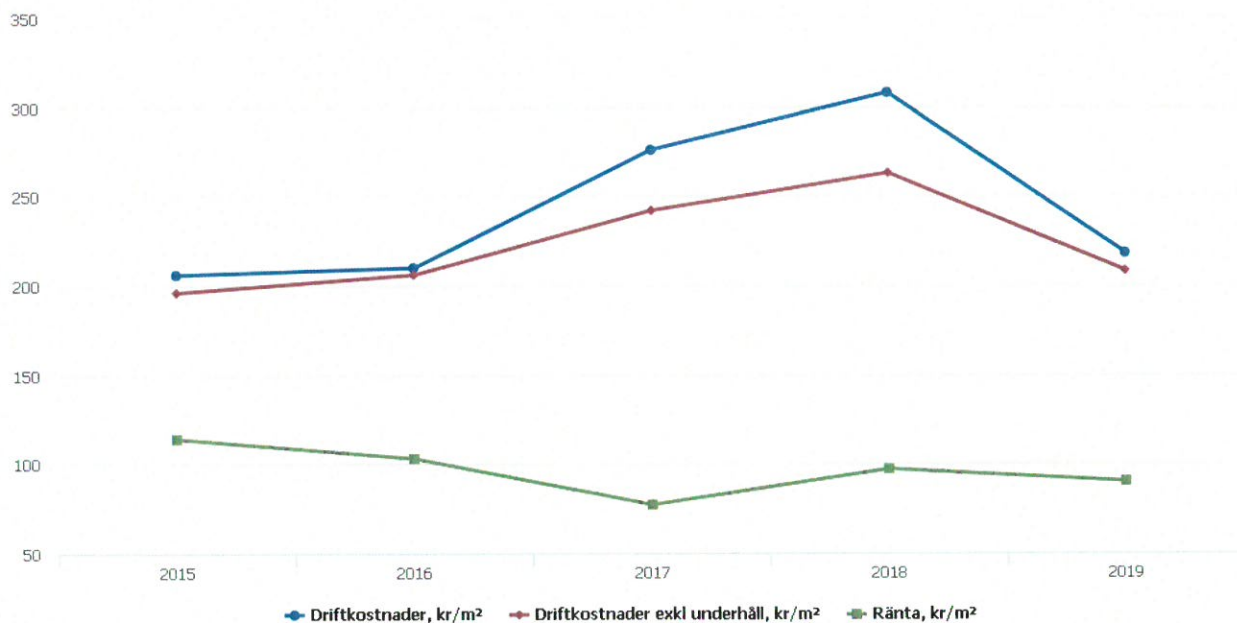
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 714	1 622	1 521	1 565	1 662
Årets resultat	354	139	93	92	369
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	97	108	100	100	100
Balansomslutning	21 112	20 995	14 872	15 068	15 354
Soliditet %	48	47	39	38	37
Likviditet %	458	342	260	268	720
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	661	737	668	654	652
Driftkostnader, kr/m ²	196	308	265	210	206
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	187	265	232	206	196
Ränta, kr/m ²	85	97	77	103	114
Underhållsfond, kr/m ²	428	379	290	223	127
Lån, kr/m ²	4 143	4 726	3 475	3 621	3 772



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 782	7 970 756	0	876 140	802 329	139 388
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					139 388	-139 388
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-23 272	23 272	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						353 685
Vid årets slut	41 782	7 970 756	0	1 102 868	714 989	353 685

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	941 717
Årets resultat	353 685
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 272
Summa	1 068 674

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 068 674**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 713 615	1 621 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 018	59 804
Summa rörelseintäkter		1 723 633	1 681 502
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-503 711	-713 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 277	-139 949
Personalkostnader	Not 6	-97 606	-97 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 472	-371 339
Summa rörelsekostnader		-1 153 067	-1 321 740
Rörelseresultat		570 566	359 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 728	3 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-218 608	-223 476
Summa finansiella poster		-216 880	-220 374
Resultat efter finansiella poster		353 685	139 388
Årets resultat		353 685	139 388

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 842 466	19 249 393
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	25 636	34 182
Summa materiella anläggningstillgångar		18 868 103	19 283 575
Summa anläggningstillgångar		18 868 103	19 283 575
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	13 200	0
Övriga fordringar	Not 13	68 195	67 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	80 413	57 819
Summa kortfristiga fordringar		161 808	125 682
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 081 628	1 585 464
Summa kassa och bank		2 081 628	1 585 464
Summa omsättningstillgångar		2 243 436	1 711 146
Summa tillgångar		21 111 539	20 994 721

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsattser	7 970 756	7 970 756	
Upplåtelseavgifter	41 782	41 782	
Fond för yttre underhåll	1 102 868	876 140	
Summa bundet eget kapital	9 115 406	8 888 678	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	714 989	802 329	
Årets resultat	353 685	139 388	
Summa fritt eget kapital	1 068 674	941 717	
Summa eget kapital	10 184 080	9 830 394	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 437 410	10 664 660
Summa långfristiga skulder		10 437 410	10 664 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	234 000	261 000
Leverantörsskulder	Not 17	61 332	60 046
Skatteskulder	Not 18	0	4 194
Övriga skulder	Not 19	6 259	5 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	188 459	168 529
Summa kortfristiga skulder		490 049	499 667
Summa eget kapital och skulder		21 111 539	20 994 721

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Stamreparation/fönsterbyte	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Avfuktare/tvättstuga	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 704 015	1 614 498
Årsavgifter, lokaler	0	89 202
Hyror, bostäder	3 600	3 600
Hyror, lokaler	2 700	0
Hyror, övriga	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-300	-89 202
Summa nettoomsättning	1 713 615	1 621 698

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	1 593	8 178
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	8 425	1
Försäkringsersättningar	0	51 444
Summa övriga rörelseintäkter	10 018	59 804

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-23 272	-100 585
Reparationer	-26 954	-107 133
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 572	-50 041
Försäkringspremier	-29 177	-25 456
Kabel- och digital-TV	-69 295	-42 556
Obligatoriska besiktningar	0	-17 632
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 925	0
Snö- och halkbekämpning	0	-260
Förbrukningsinventarier	-978	-20 820
Vatten	-46 921	-50 800
Fastighetsel	-33 039	-40 425
Uppvärmning	-158 625	-190 729
Sophantering och återvinning	-23 083	-22 636
Förvaltningsarvode drift	-40 871	-43 931
Summa driftkostnader	-503 711	-713 004

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-114 567	-107 030
Annonsering och reklam	-3 559	-9 691
Arvode, yrkesrevisorer	-10 188	-9 688
Övriga förvaltningskostnader	-4 400	0
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 138	-7 737
Kontorsmateriel	-400	-732
Bankkostnader	-1 575	-3 755
Övriga externa kostnader	0	-1 316
Summa övriga externa kostnader	-136 277	-139 949

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-14 952	0
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 075	-18 525
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 200
Pensionskostnader	-658	0
Sociala kostnader	-18 921	-17 723
Summa personalkostnader	-97 606	-97 448

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-102 438	-58 305
Avskrivningar tillkommande utgifter	-304 489	-304 489
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 545	-8 545
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-415 472	-371 339

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 087
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 728	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 728	3 102

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-208 870	-214 533
Övriga finansiella kostnader	-9 738	-8 943
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-218 608	-223 476

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 431 895	1 811 895
Mark	603 965	603 965
Stam och badrumsrenovering	14 395 795	14 395 795
Säkerhetsdörrar	331 463	331 463
	23 763 118	17 143 118
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	6 620 000
	0	6 620 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 763 118	23 763 118
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 461 825	-1 403 520
Stam och badrumsrenovering	-2 919 315	-2 631 399
Säkerhetsdörrar	-132 585	-99 439
	-4 513 725	-4 134 358
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-102 437	-58 305
Årets avskrivning stam och badrumsrenovering	-287 916	-287 916
Årets avskrivning säkerhetsdörrar	-16 573	-16 573
	-406 926	-362 794
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 920 651	-4 497 152
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 842 470	19 249 394
Varav		
Byggnader	6 867 636	6 970 071
Mark	603 965	603 965
Stam och badrumsrenovering	11 188 564	11 476 480
Säkerhetsdörrar	182 305	198 878

Taxeringsvärden

Bostäder	24 000 000	15 731 000
Lokaler	0	592 000
Totalt taxeringsvärde	24 000 000	16 323 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 800 000</i>	<i>11 543 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 200 000</i>	<i>4 780 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	85 452	85 452
Inventarier och verktyg	38 906	38 906
	124 358	124 358
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 358	124 358
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 270	-42 725
Inventarier och verktyg	-38 906	-38 906
	-90 176	-81 631
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-8 545	-8 545
	-8 545	-8 545
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-98 721	-90 176
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 637	34 182
Varav		
Maskiner och inventarier	25 637	34 182

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 200	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	148	0
Skattekonto	68 047	67 863
Summa övriga fordringar	68 195	67 863

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 901	29 177
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 969	28 642
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 910	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 633	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 413	57 819

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	509 815	508 087
Transaktionskonto	1 571 813	1 077 377
Summa kassa och bank	2 081 628	1 585 464

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 671 410	10 925 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-234 000	-261 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 437 410	10 664 660

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-09-13	1 020 000,00	-930 000,00	90 000,00	0,00
SWEDBANK	1,18%	2021-08-25	2 632 500,00	0,00	81 000,00	2 551 500,00
SWEDBANK	2,05%	2021-12-22	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	2,22%	2023-03-24	1 875 000,00	0,00	0,00	1 875 000,00
SWEDBANK	2,23%	2023-04-25	1 448 160,00	0,00	60 000,00	1 388 160,00
SWEDBANK	2,28%	2023-06-21	2 450 000,00	0,00	0,00	2 450 000,00
SWEDBANK	1,43%	2024-08-23	0,00	930 000,00	23 250,00	906 750,00
Summa			10 925 660,00	0,00	254 250,00	10 671 410,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 234 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 936 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 501 410 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	61 332	60 046
Summa leverantörskulder	61 332	60 046

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	4 194
Summa skatteskulder	0	4 194

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 598	5 598
Skuld sociala avgifter och skatter	660	0
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Summa övriga skulder	6 259	5 898

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	23 549	25 649
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 893
Upplupna elkostnader	2 746	2 827
Upplupna vattenavgifter	0	7 166
Upplupna värmekostnader	18 028	20 486
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	360	4 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 776	94 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 459	168 529

Not 21 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 038 000	16 038 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

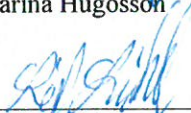
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

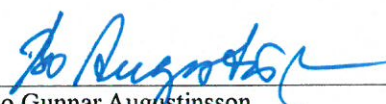
Höganäs 2020-04-22
Ort och datum


Carina Hugosson


Hans-Åke Zetterström

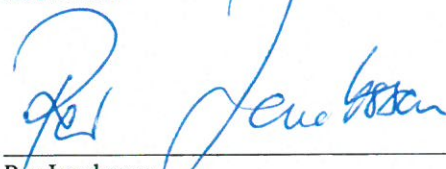

Leif Lindahl


Lars Aghammar


Bo Gunnar Augustinsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-07-28

KPMG AB


Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Höganäshus 1, org. nr 743000-0211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Höganäshus 1 för år 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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

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 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 upp-lyser, 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 iverkliga 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 revisionsssed 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 Höganäshus 1 för år 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 revisionsssed 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.

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 försumelse 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.

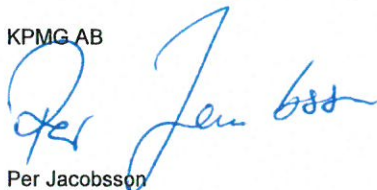
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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.

Helsingborg 2020-04-28

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tekniskt kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Höganäshus Nr1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Höganäshus Nr1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

