

Bostadsrättsföreningen Båstadsgården

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Båstadsgården
746000-0800
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Båstadsgården, 746000-0800, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jason Burns	Ordförande	2021
Adam Kozak Dehlin	Ledamot	2020
Sofia Zaar	Ledamot	2020
Josefine Andersson	Ledamot	2021
Marianne Jensen	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anna Winstedt	Suppleant	2020
Maria Nilsson	Suppleant	2021
Annelie Wirdenäs	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ann-Jeanette Norlin		Föreningsvald revisor	2020
Fredrik Borg	Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Linden 3 & Linden 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 102 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Nobelvägen 115 & 117 A-G samt Spånehusvägen 56 A-G.

Föreningen upplåter 102 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	92	2	5	2

Total tomtarea:	6 609 kvm
Total bostadsarea:	5 636 kvm
Total lokalarea:	150 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor & Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Fastab Service	Serviceavtal klottersanering
Safe team	Serviceavtal nycklar
SydAntenn & Tele	Serviceavtal kabel-TV

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 300 246 kr och planerat underhåll för 113 134 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagna stadgar avsätts det 1 529 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 273 kr per kvm. Planerat underhåll kommande år är byte av lås.

Tidigare utfört underhåll

Inköp 4 st tvättmaskiner	År 2019
Relining	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 136 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 139 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 7 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 711	3 582	3 522	3 402
Resultat efter finansiella poster	78	-2 827	440	488
Förändring av underhållsfond	-115	350	350	700
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	527	-2 844	423	471
Soliditet %	59	59	67	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	627	627	604	592
Årsavgift för lokal, kr / kvm	290	290	279	273
Driftskostnad, kr / kvm	400	359	336	333
Ränta, kr / kvm	18	20	19	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	264	60	60	60
Lån, kr / kvm	1 185	1 212	1 057	1 072
Snittränta (%)	1,55	1,63	1,77	2,11

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Jämförelsetalen skiljer sig från tidigare år då totalytan har ändrats.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	84 148	12 468 000	1 530 901	-509 333	-2 826 964
Disposition enligt föreningsstämma				-2 826 964	2 826 964
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			-1 530 901		
Avsättning till underhållsfond			1 529 000	-1 529 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-113 134	1 644 035	
Årets resultat					78 289
Vid årets slut	84 148	12 468 000	1 415 866	-3 221 262	78 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 336 297
Årets resultat före fondförändring	78 289
Ianspråktagande underhållsfond enligt stämmobeslut	1 530 901
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-1 529 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 134
Summa över/underskott	-3 142 973

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 142 973**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 578 447	3 578 044
Övriga rörelseintäkter	3	132 499	3 521
Summa rörelseintäkter		3 710 946	3 581 565
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 730 149	-5 445 112
Övriga externa kostnader	7	-279 687	-336 646
Personalkostnader	8	-183 328	-179 382
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-333 331	-333 331
Summa rörelsekostnader		-3 526 495	-6 294 471
Rörelseresultat		184 451	-2 712 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		458	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 620	-114 377
Summa finansiella poster		-106 162	-114 058
Resultat efter finansiella poster		78 289	-2 826 964
Årets resultat		78 289	-2 826 964

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 214 611	17 547 942
Summa materiella anläggningstillgångar		17 214 611	17 547 942
Summa anläggningstillgångar		17 214 611	17 547 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 985
Övriga fordringar		42 318	25 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	113 411	-
Summa kortfristiga fordringar		155 729	27 745
<i>Kassa och bank</i>	12	989 544	531 660
Summa omsättningstillgångar		1 145 273	559 405
SUMMA TILLGÅNGAR		18 359 884	18 107 347

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 148	84 148
Uppskrivningsfond		12 468 000	12 468 000
Underhållsfond		1 415 866	1 530 901
Summa bundet eget kapital		13 968 014	14 083 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 221 262	-509 333
Årets resultat		78 289	-2 826 964
Summa fritt eget kapital		-3 142 973	-3 336 297
Summa eget kapital		10 825 041	10 746 752
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 372 950	6 864 518
Summa långfristiga skulder		5 372 950	6 864 518
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 484 736	148 000
Leverantörsskulder		226 717	127 258
Skatteskulder		12 554	6 577
Övriga skulder		42 841	41 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 045	172 326
Summa kortfristiga skulder		2 161 893	496 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 359 884	18 107 347

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 451	-2 712 906
Avskrivningar	333 331	333 331
	517 782	-2 379 575
Erhållen ränta	458	319
Erlagd ränta	-106 620	-114 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	411 620	-2 493 633
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-127 985	-3 275
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	329 081	-261 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	612 716	-2 758 049
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 581 000	984 518
Amortering av låneskulder	-4 735 832	-86 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 832	898 518
Årets kassaflöde	457 884	-1 859 531
Likvida medel vid årets början	531 660	2 391 191
Likvida medel vid årets slut	989 544	531 660

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 534 083	3 533 681
Årsavgifter lokaler	43 464	43 463
Övriga objekt	900	900
Summa	3 578 447	3 578 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	8 141	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 716	-
Övriga intäkter	74 042	3 521
Försäkringsersättningar	47 600	-
Summa	132 499	3 521

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 219	27 967
Armaturer, gemensamma utrymmen	806	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 064	22 369
Övrigt, gemensamma utrymmen	34 000	5 525
VA & sanitet, installationer	14 870	5 000
Värme, installationer	8 642	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 565	14 399
Vattenskador	137 080	-
Summa	300 246	75 260

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	113 134	-
VA & sanitet, installationer	-	3 292 966
Summa	113 134	3 292 966

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	143 234	137 257
Teknisk förvaltning	474 868	382 434
Besiktningkostnader	38 681	41 300
Bevakningskostnader	1 869	-
Snöröjning	11 313	71 617
Serviceavtal	26 882	37 326
Förbrukningsmaterial	19 070	456
EI	115 264	113 457
Uppvärmning	892 664	835 133
Vatten och avlopp	214 351	222 876
Avfallshantering	176 344	141 415
Försäkringar	68 568	-
Systematiskt brandskyddsarbete	27 770	-
Kabel-TV	105 892	93 615
Summa	2 316 769	2 076 886

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 647	-
Tele och post	5 386	1 823
Förvaltningskostnader	174 318	112 291
Revision	28 875	14 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	3
Jurist- och advokatkostnader	2 053	-
Bankkostnader	350	-
IT-tjänster	2 730	-
Övriga externa tjänster	46 875	208 529
Övriga externa kostnader	17 453	-
Summa	279 687	336 646

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	139 500	136 500
Summa	139 500	136 500
Sociala avgifter	43 828	42 882
Summa	183 328	179 382

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	333 331	333 331
Summa	333 331	333 331

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 333 229	13 333 229
-Mark	12 468 000	12 468 000
	25 801 229	25 801 229
Utgående anskaffningsvärden	25 801 229	25 801 229
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 253 287	-7 919 956
	-8 253 287	-7 919 956
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-333 331	-333 331
	-333 331	-333 331
Utgående avskrivningar	-8 586 618	-8 253 287
Redovisat värde	17 214 611	17 547 942
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 746 611	5 079 942
Mark	12 468 000	12 468 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 000 000	46 200 000
Lokaler	278 000	222 000
Totalt taxeringsvärde	65 278 000	46 422 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 173 000</i>	<i>31 142 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	113 411	-
Summa	113 411	-

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	989 544	154 088
Transaktionskonto SBC klientmedel	-	377 572
Summa	989 544	531 660

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 484 736	148 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 372 950	592 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 272 518
Summa	6 857 686	7 012 518

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 857 686	7 012 518
Summa	6 857 686	7 012 518

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,12 %	2020-06-30	684 000	-	-36 000	648 000
Stadshypotek	1,92 %	2023-07-30	751 981	-	-38 076	713 905
Stadshypotek	1,92 %	2023-07-30	232 537	-	-23 852	208 685
Stadshypotek	2,33 %	2020-06-30	747 000	-	-18 000	729 000
Stadshypotek	-	-	2 876 500	-	-2 876 500	-
Stadshypotek	-	-	1 720 500	-	-1 720 500	-
Stadshypotek	0,98 %	2022-06-01	-	1 718 500	-8 592	1 709 908
Stadshypotek	0,98 %	2022-06-01	-	2 862 500	-14 312	2 848 188
Summa			7 012 518	4 581 000	-4 735 832	6 857 686

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 476	1 575
Förutbetalda intäkter	237 623	156 784
Upplupna revisionsarvoden	14 500	-
Upplupna driftskostnader	141 446	13 967
Summa	395 045	172 326

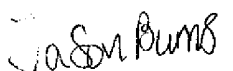
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 310 000	7 310 000
Summa ställda säkerheter	7 310 000	7 310 000

Underskrifter

Malmö, 2020-05 -04



Jason Burns
Styrelseordförande

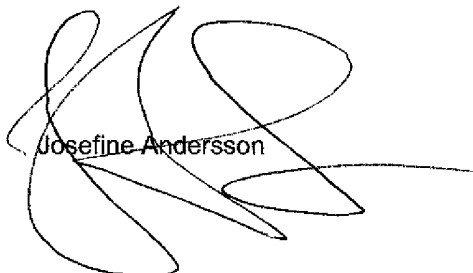


Adam Kozak Dehlin

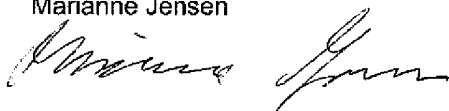
Sofia Zaar



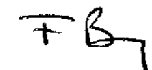
Josefine Andersson



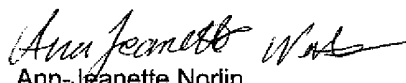
Marianne Jensen



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05 -07
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor



Ann-Jeanette Norlin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båstadsgården, org.nr 746000-0800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båstadsgården 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 och kassaflöde 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *föreningsrevisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

Föreningsrevisorernas ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Båstadsgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorernas 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 7 maj 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor


Ann-Jeanette Norlin
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

