



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**BRF
FJÄLLRUTAN**

Styrelsen för Brf Fjällrutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1992 på fastigheten Fjällrutan 2, 3 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kastanjegatan 11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos "Dina Försäkringar". I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2 rok 57 m2	3 st	171
2 rok 61 m2	11 st	671
2 rok 69 m2	6 st	414
3 rok 72 m2	6 st	432
3 rok 88 m2	9 st	792
4 rok Etage 111 m2	11 st	1 221
4 rok Radhus 112 m2	6 st	672

Hyresrätter

2 rok 61 m2	1 st	61
3 rok 88 m2 =	3 st	264
4 rok 111 m2 =	1 st	111

Lägenheter, bostadsrätt	52 st	4 373
Lägenheter, hyresrätt	5 st	436

Lokaler, bostadsrätt	0 st	0
Lokaler, hyresrätt	6 st	920
Garage	19 st	
Parkeringsplatser	36 st	

Total lägenhetsyta 4809 m²

Total lokalyta 920 m².

Lägenheternas medelyta 84,3 m².

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019/05/09 och närvarande var 29 medlemmar, 27 med rösträtt, samt 4 medlemmar representerades med fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande: Rino Beganovic

Sekreterare: Ruben Boysen (har valt att avsäga sig sitt uppdrag som styrelseledamot i jan. 2020)

Ledamot: Zlatko Krsoski

Suppleant: Irene Mårtensson (har valt att träda in istället för Ruben Boysen)

Suppleant: Mohammed Muazzani Haftsar

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöter Zlatko Krsoski, Irene Mårtensson samt suppleant Mohammed Muazzani Haftsart.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Valberedning har varit Nikola Grahovac som sammankallande.

Vicevärd har varit Rino Beganovic och Ruben Boysen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av skorsten på hus 5 och 11

Underhåll och reparationer av samtliga gaspannor

Ventilationsservice på alla aggregat samt OVK

Installation av rörelsesensorer och LED-lampor i tvättstugor och källargångar

Upprustning av grönytor på gård 11 och 17

Energideklaration

Målning av samtliga korridorer, källargångar, skyddsrum samt målning av metalldörrar

Byte av alla sopkärl och målning av samtliga soprum

Målning av brädor längst parkeringsplatsen på gård 11

Installation av övervakningskameror i samtliga tvättstugor och soprum

Inspektion och årsservice på samtliga hissar

Reparation och service av tvättmaskiner

Förbättrad belysning på parkeringsplatser

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av varmvattensberedare och kringutrustning i pannrummen

Upprustning av grönytor

Inköp av en torktumlare och en tvättmaskin

Målning / byte av brädor längst parkeringsplatserna

Digital tvättstugebokning i samtliga tvättstugor

Planerat är att se över föreningens olika låssystem och eventuellt förbättra med ett helt nytt, som tagg eller liknande.

Planering att se över och förbättra belysningen på gårdarna.

Flera av stuprören/takrännor på flerbostadshusen samt på garagebyggnaderna behöver bytas och det är planerat att detta ska göras under början av sommaren.

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med planerade underhållspengar som är avsatta för detta syfte.

Styrelsen anser att det är viktigt att fortsätta med de planerade underhåll och reparationer som höjer föreningens värde samtidigt att behålla avgifterna på nuvarande nivå.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 612 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 675 000 kr. Under året har föreningen amorterat 150 000 kr.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppvisar ett överskott på 693 472 kronor. Det är sjunde året i rad att föreningen visar ett positivt resultat.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0% och styrelsen beslöt att **inte höja** årsavgifterna

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har (valt att/avser att) anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid årets utgång hade föreningen 78 medlemmar (80).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

C

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 915	4 771	4 794	4 752	4 736
Rörelsens kostnader	-3 662	-3 333	-3 064	-3 241	-3 200
Finansiella poster, netto	-560,0	-802,0	-889,0	-1 106,0	-1 263,0
Årets resultat	693	636	841	405	310
Likvida medel & fin placeringar	4 459	3 004	3 864	2 525	4 769
Skulder till kreditinstitut	41 675	41 825	44 775	44 925	48 250
Fond för yttre underhåll	477	32	173	213	279
Fastighetens taxeringsvärde	72 747	51 568	50 002	50 002	44 551
Soliditet %	45	44	42	41	39
Räntekostnad kr/kvm	116	168	186	232	264
Låneskuld kr/kvm	8 666	8 697	9 311	9 342	8 422
Avgift kr/kvm	612	602	602	601	593

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 556 173	663 439	32 357	-93 781	636 432	33 794 620
Ianspråkstagande yttre fond			-121 565	121 565		0
Avsättning år 2019 yttre fond			566 667	-566 667		0
Disposition av föregående års resultat:				636 432	-636 432	0
Årets resultat					693 472	693 472
Belopp vid årets utgång	32 556 173	663 439	477 459	97 549	693 472	34 488 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 549
årets vinst	693 472
	791 021
disponeras så att i ny räkning överföres	791 021
	791 021

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

C

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 549 610	4 544 825
Övriga rörelseintäkter		365 863	226 505
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 915 473	4 771 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 579 567	-2 317 502
Övriga externa kostnader	4	-179 089	-157 169
Personalkostnader	5	-234 399	-189 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 956	-668 956
Summa rörelsekostnader		-3 662 011	-3 333 015
Rörelseresultat		1 253 462	1 438 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 159	4 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 149	-806 674
Summa finansiella poster		-559 990	-801 883
Årets resultat		693 472	636 432

2

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

72 747 208

73 416 164

Summa materiella anläggningstillgångar

72 747 208

73 416 164

Summa anläggningstillgångar

72 747 208

73 416 164

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

138

1 216

Övriga fordringar

7

4 572 871

3 004 881

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

86 566

70 190

Summa kortfristiga fordringar

4 659 575

3 076 287

Summa omsättningstillgångar

4 659 575

3 076 287

SUMMA TILLGÅNGAR

77 406 783

76 492 451

C

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 219 612	33 219 612
Yttre fond		477 459	32 357
Summa bundet eget kapital		33 697 071	33 251 969
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		97 549	-93 781
Årets resultat		693 472	636 432
Summa fritt eget kapital		791 021	542 651
Summa eget kapital		34 488 092	33 794 620
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	15 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		15 000 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	26 675 000	26 825 000
Leverantörsskulder		443 399	150 143
Skatteskulder		30 006	16 159
Övriga skulder		50 212	52 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	720 074	653 829
Summa kortfristiga skulder		27 918 691	27 697 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 406 783	76 492 451

5

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		693 472	636 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 956	668 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 362 428	1 305 388
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 078	5 166
Förändring av kortfristiga fordringar		-129 448	-50 648
Förändring av leverantörsskulder		293 256	19 509
Förändring av kortfristiga skulder		-72 396	10 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 454 918	1 290 388
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet		0	800 000
Förändring lån		0	-2 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-2 150 000
Årets kassaflöde		1 454 918	-859 612
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 004 033	3 863 645
Likvida medel vid årets slut		4 458 951	3 004 033

C

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 942 124	2 895 163
Hyror	492 322	531 486
Hyror lokaler, momsreg	896 364	882 336
Hyror lokaler, ej momsreg	51 600	72 400
Hyror garage och p-platser momsreg	0	2 400
Hyror garage och p-platser ej momsreg	162 400	158 600
Hyror övriga objekt	4 800	2 440
	4 549 610	4 544 825

C

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	392 919	310 907
Periodiskt underhåll	121 565	295 210
Elavg för drivkraft och belysning	231 996	203 753
Fjärrvärme	145 187	2 571
Vatten	237 145	210 205
Sophämtning	155 305	152 582
Fastighetsförsäkringar	43 338	35 720
Bredband	173 289	142 746
Fastighetsskatt	150 776	146 608
Gas	730 764	653 513
Fastighetsskötsel & lokalvård	187 807	113 800
Övriga kostnader	9 475	49 887
	2 579 566	2 317 502

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningskostnader	82 160	75 328
Revisionsarvode - extern revisor	28 800	21 575
Övriga kostnader	68 129	60 266
	179 089	157 169

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	167 400	134 400
Övriga förtroendevalda	11 150	8 000
Sociala kostnader	55 849	46 988
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	234 399	189 388

C

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Ingående avskrivningar	-4 195 572	-3 526 616
Årets avskrivningar	-668 956	-668 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 864 528	-4 195 572
Utgående redovisat värde	56 458 349	57 127 305
Taxeringsvärden byggnader	48 879 000	38 020 000
Taxeringsvärden mark	17 340 000	13 548 000
	66 219 000	51 568 000
Bokfört värde byggnader	56 458 349	57 127 305
Bokfört värde mark	16 288 859	16 288 859
	72 747 208	73 416 164

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskont HSB	4 458 951	3 004 033
Skattekonto	113 920	848
	4 572 871	3 004 881

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kostnader	86 566	70 190
	86 566	70 190

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	57 918 000	57 918 000
	57 918 000	57 918 000

C

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

26 675 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 150 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	26 675 000	26 825 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	15 000 000	15 000 000
	41 675 000	41 825 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,33	2020-03-18	15 000 000	15 000 000
SBAB	1,13	2022-05-10	15 000 000	15 000 000
SBAB	0,86	2020-06-08	11 675 000	11 825 000
			41 675 000	41 825 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	-384 466	-323 522
Upplupna räntekostnader	-38 533	-67 930
Övriga upplupna kostnader	-297 075	-262 378
	-720 074	-653 830

Malmö 2020-06-02

Rino Beganovic



Irene Mårtensson



Zlatko Krsoski



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-02

Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällrutan, 769615-9362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällrutan 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 för föreningen.

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8/5 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fjällrutan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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
- 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 räkenskaper. 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 har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2/6-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.