

Årsredovisning 2019

BRF BOVIERAN HANINGE
769621-4068



Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-11-29.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ribby 1:479, Ribby Allé 94 på adressen Ribby Allé 94 i Västerhaninge. Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3836 kvm.

Föreningens totalt uppvärmda yta uppgår till 6056 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar Företag.

Styrelsens sammansättning

Anita Sandberg Petersson	Ordförande
Irene Åström	Suppleant
Willy Brorsson	Suppleant
Karin Pettersson	Ledamot
Lena Edgren	Ledamot
Horst Titel	Ledamot
Marianne Bech	Ledamot

Valberedning

Rolf Lagerholm, Gunnar Larsson och Inger Nyberg.

Revisorer

Martin Rana Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Växtskötsel inneträdgård	Ambius AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Mättjänster	Eco Guard AB
Serviceavtal	Enstar AB
Städning	HSB Städ i Stockholm AB
Serviceavtal	R C Hisservice AB
Service brand	Schneider Electric Sverige AB
Serviceavtal fiskdamm	Stockholms Akvarieuthyrning AB
Anslutningsavtal & Triple Play	Telia Sverige AB
Skötsel ute	Trädgård och Plogtjänst AB
Klimatdator och glastak	UBA Glas & Fasad AB
Elkraft	Vattenfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Radonmätning genomförd med godkänt resultat.

OVK besiktning har gjorts. Åtgärdas under 2020.

Projekt Bergvärme har slutförts.

Projekt soprum cykel förråd och förråd har slutförts av boende i föreningen.

Ny rabatt vid cykelförrådet.

Kollektivt elavtal.

Införskaffat taggar till entrédörren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften lägenheter höjdes med 4 %

Under året har extra amortering gjorts på lånen med 900 TSEK.

Förändringar i avtal

Entreprenör på fiskdammen.

Övriga uppgifter

Föreningen gått med i BBG.

Föreningen har startat hemsida.

Under året har ett 20 tal trivselaktiviteter genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 77 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 500	3 142	3 070	2 965
Resultat efter fin. poster	259	-384	-420	-357
Soliditet, %	60	59	61	61
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	799	768	753	724
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 335	14 637	13 336	13 340
Driftskostnader per kvm bostadsrättsyta	420	396	343	329
Ränta per kvm bostadsrättsyta	105	138	166	175

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	82 412	-	-	82 412
Fond, yttre underhåll	715	-	185	900
Balanserat resultat	-1 456	-384	-185	-2 026
Årets resultat	-384	384	259	259
Eget kapital	81 287	0	259	81 546

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 026
Årets resultat	<u>259</u>
Totalt	-1 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	195
Balanseras i ny räkning	<u>-1 961</u>
	-1 766

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 500	3 145
Rörelseintäkter		362	24
Summa rörelseintäkter		3 863	3 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 613	-1 520
Övriga externa kostnader	7	-239	-387
Personalkostnader	8	0	-4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 349	-1 116
Summa rörelsekostnader		-3 201	-3 028
Rörelseresultat		661	140
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-402	-528
Summa finansiella poster		-402	-525
Resultat efter finansiella poster		259	-384
Årets resultat		259	-384

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	135 698	136 699
Summa materiella anläggningstillgångar		135 698	136 699
Summa anläggningstillgångar		135 698	136 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93	37
Summa kortfristiga fordringar		109	43
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 254	1 726
Summa kassa och bank		1 254	1 726
Summa omsättningstillgångar		1 363	1 769
Summa tillgångar		137 061	138 468

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 412	82 412
Fond för yttre underhåll		900	715
Summa bundet eget kapital		83 312	83 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 026	-1 456
Årets resultat		259	-384
Summa fritt eget kapital		-1 766	-1 840
Summa eget kapital		81 546	81 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	54 731	56 141
Summa långfristiga skulder		54 731	56 141
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		258	8
Leverantörsskulder		178	607
Skatteskulder		0	1
Övriga kortfristiga skulder		-3	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	351	423
Summa kortfristiga skulder		784	1 041
Summa eget kapital och skulder		137 061	138 468

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bovieran Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Bergvärme/ Solel	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
El	135	0
Hysesintäkter, p-platser	180	185
Intäktsreduktion	0	-2
Kabel TV	103	0
Statliga bidrag	354	0
Årsavgifter, bostäder	3 065	2 947
Övriga intäkter	24	38
Summa	3 863	3 168

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	162	20
Fastighetsskötsel	67	39
Snöskottning	37	21
Städning	120	48
Trädgårdsarbete	395	329
Övrigt	10	4
Summa	791	462

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	12
Reparationer	204	27
Summa	204	39

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	283	277
Sophämtning	83	82
Uppvärmning	-53	467
Vatten	146	122
Summa	459	948

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	17	35
Kabel-TV	142	37
Summa	159	72

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	12	43
Kameral förvaltning	42	107
Konsultkostnader	34	4
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	134	217
Summa	239	387

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Övriga personalkostnader	0	4
Summa	0	4

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	402	528
Summa	402	528

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	140 540	133 609
Årets inköp	348	6 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 888	140 540
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 840	-2 724
Årets avskrivning	-1 349	-1 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 189	-3 840
Utgående restvärde enligt plan	135 698	136 699
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 611</i>	<i>6 611</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000	40 000
Taxeringsvärde mark	9 400	8 000
Summa	57 400	48 000

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	5	5
Försäkringspremier	8	0
Förvaltning	10	15
Kabel-TV	24	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	11
Summa	93	37

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2020-05-20	0,63 %	25 964	25 974
Swedbank	2020-05-28	0,67 %	25 175	25 175
Swedbank	2020-03-27	1,10 %	3 850	5 000
Summa			54 989	56 149
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			258	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	12
El	41	61
Förutbetalda avgifter/hyror	283	279
Städning	0	3
Uppvärmning	0	-4
Utgiftsräntor	16	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1	69
Summa	351	423

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	56 197	56 197
Summa	56 197	56 197

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Anita Sandberg Petersson avgick som Ordförande 2020-01-25. Horst Titel övertar posten fram till Stämman 2020-05-11.

Föreningen har gjort en höjning av Årsavgiften med 2 % på nya året 2020.

Underskrifter

Västerhaninge, 2020 - 04 - 16

Ort och datum

Horst Titel

Horst Titel
Ordförande

Karin Pettersson

Karin Pettersson
Ledamot

Lena Edgren

Lena Edgren
Ledamot

Marianne Bech

Marianne Bech
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 24

M

Parameter Revision AB
Martin Rana
Revisor, *aukt.*

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge
Org.nr. 769621-4068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bovieran Haninge 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 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 revisionssed 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 24/4-2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor