

Årsredovisning 2019

Bostadsrättsföreningen Höken 11 i Åstorp



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Höken 11 i Åstorp

716406-2304

Räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Höken 11 i Åstorp, 716406-2304, med säte i Åstorp, får härmed avge årsredovisning för 2018-09-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 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>
Ronald Fisch	Ordförande	2020
Charles Amsberg	Ledamot	2021
Lars Thomasson	Ledamot	2021
Lars Hallberg	Ledamot	2020
Bo Rothoff	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Inger Andersson	Suppleant	2020
Elsie Suokas	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Anita Qvist	Föreningsvald revisor
Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor

Valberedning

Anita Qvist
Agneta Alm

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Åstorp Höken 11 och Åstorp Kajan 3 i Åstorps kommun med därpå uppförda byggnader med 64 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adresser är Storgatan 20-26, Fabriksgatan 13 A-C samt Timmergatan 3.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 64 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rokv	3 rok
15	31	4	14

Total tomtarea:	5 782 kvm
Total bostadsarea:	4 052 kvm
Total lokalarea:	87 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Steea Dent	87 kvm	36 månader

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-11.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telenor	Bredband
Kraftingen Nät	Elavtal avseende volym
Nevel	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 368 046 kr och planerat underhåll för 1 314 253 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-04-18 av SBR.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 177 000 kr 2018/2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 195 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av spisfläkt	2019
Ventilationsbyte	2017/2018
Asfaltering	2017/2018
Målning av källare och torkrum	2016/2017
Underhållsspolning av spillavlopp	2016/2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 november 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har samt valt att förlänga sitt räkenskapsår under perioden 2018-09-01 till 2019-12-31.

Styrelsens ord

Föreningsaktiviteter under året

I den solbelysta trädgården hölls den 2 juni det numera traditionella och välbesökta sommarmötet med korvgrillning, kaffe och kaka.

Den 8 december var det glöggfest i källaren för 28 närvarande medlemmar, det bjöds på glögg och pepperkakor med ädelost.

För 30 år sedan flyttade dom första bostadsrättsinnehavarna in och det firades med att sänka månadsavgiften för juli månad med 15 %.

Boulecupen är avslutad med en inteckning i det nya vandringspriset.

Framtida underhåll

Under 2020 planeras det målning av samtliga trapphus med en beräknad kostnad på ca 275 000 kr. Styrelsen kommer även att undersöka möjligheten att installera solceller på taket.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018/2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 10 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 64 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2010.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018/2019*	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	4 767	3 602	3 584	3 580
Resultat efter finansiella poster	607	1 336	1 563	299
Förändring av underhållsfond	-137	380	236	-556
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	487	1 950	2 033	-23
Soliditet %	61	59	56	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	790	790	790	790
Driftskostnad, kr / kvm	307	264	280	359
Ränta, kr / kvm	27	29	30	26
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	195	199	195	195
Lån, kr / kvm	2 239	2 402	2 546	2 852
Snittränta (%)	1,26	1,22	1,25	1,27

* Föreningen har förlängt sitt räkenskapsår till 2018-09-01 - 2019-12-31.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 392 000	3 311 377	6 992 289	1 335 578
Disposition enligt föreningsstämma			1 335 578	-1 335 578
Avsättning till underhållsfond		1 177 000	-1 177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 314 253	1 314 253	
Årets resultat				606 596
Vid årets slut	3 392 000	3 174 124	8 465 120	606 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 327 866
Årets resultat före fondförändring	606 596
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 314 254
Summa över/underskott	9 071 716

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **9 071 716**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 676 770	3 528 645
Övriga rörelseintäkter	3	90 072	73 598
Summa rörelseintäkter		4 766 842	3 602 243
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 377 873	-1 678 156
Övriga externa kostnader	7	-230 462	-168 553
Personalkostnader	8	-94 667	-68 579
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-312 133	-234 100
Summa rörelsekostnader		-4 015 135	-2 149 388
Rörelseresultat		751 707	1 452 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 523	1 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 634	-118 302
Summa finansiella poster		-145 111	-117 277
Resultat efter finansiella poster		606 596	1 335 578
Årets resultat		606 596	1 335 578

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	22 492 357	22 804 490
Summa materiella anläggningstillgångar		22 492 357	22 804 490
Summa anläggningstillgångar		22 492 357	22 804 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 267	8 588
Övriga fordringar		7 381	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	67 430	61 632
Summa kortfristiga fordringar		101 078	71 330
Kassa och bank	12	2 538 003	2 473 097
Summa omsättningstillgångar		2 639 081	2 544 427
SUMMA TILLGÅNGAR		25 131 438	25 348 917

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 392 000	3 392 000
Underhållsfond		3 174 124	3 311 377
Summa bundet eget kapital		6 566 124	6 703 377
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 465 120	6 992 289
Årets resultat		606 596	1 335 578
Summa fritt eget kapital		9 071 716	8 327 867
Summa eget kapital		15 637 840	15 031 244
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	4 496 500	9 445 500
Summa långfristiga skulder		4 496 500	9 445 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 577 500	286 000
Leverantörsskulder		107 325	154 161
Medlemmarnas reparationsfond		5 602	5 602
Skatteskulder		28 164	6 532
Övriga skulder		33 474	34 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	245 033	385 025
Summa kortfristiga skulder		4 997 098	872 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 131 438	25 348 917

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-09-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	751 706
Avskrivningar	312 133
	1 063 839
Erhållen ränta	5 524
Erlagd ränta	-150 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	918 729
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-29 747
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-166 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 407
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-657 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-657 500
Årets kassaflöde	64 907
Likvida medel vid årets början	2 473 096
Likvida medel vid årets slut	2 538 003

(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 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Årsavgifter bostäder	4 227 085	3 200 328
Hyror lokaler	118 393	87 373
Hyror p-platser/garage	328 892	239 743
Övriga objekt	2 400	1 201
Summa	4 676 770	3 528 645

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Överlåtelseavgifter	6 898	7 925
Andrahandsuthyrningsavgifter	72 026	53 760
Övriga intäkter	11 148	11 913
Summa	90 072	73 598

Not 4 Reparationer

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Bostäder	-	525
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	53 559	2 170
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 317	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 861	11 657
Övrigt, gemensamma utrymmen	125 145	30 878
VA & sanitet, installationer	24 244	1 718
Värme, installationer	-	1 592
Ventilation, installationer	14 339	19 843
El, installationer	18 715	14 588
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 155	-
Hiss	60 768	76 851
Övriga installationer	1 332	-
Markytor	17 113	21 716
P-platser/garage	-	224
Vattenskador	39 499	-
Summa	368 046	181 761

Not 5 Planerat underhåll

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 510	-
VA & sanitet, installationer	618 229	-
Ventilation, installationer	514 963	347 875
Hiss	32 764	-
Huskropp, fasader	81 125	-
Huskropp, fönster	45 662	-
Markytor	-	78 750
Summa	1 314 253	426 625

Not 6 Driftskostnader

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Fastighetsskatt/-avgift	115 958	89 598
Teknisk förvaltning	271 699	145 880
Fastighetsförvaltning utöver avtal	93 995	-
Städning	962	-
Besiktningskostnader	37 834	15 117
Snöröjning	30 641	56 148
Serviceavtal	49 117	-
Förbrukningsmaterial	22 231	212
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 488	-
El	194 461	137 860
Uppvärmning	445 068	339 486
Vatten och avlopp	243 891	156 950
Avfallshantering	69 104	53 406
Försäkringar	66 229	48 503
Internet	39 896	26 609
Summa	1 695 574	1 069 770

Not 7 Övriga kostnader

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 824	7 322
Kontorsmaterial och trycksaker	6 654	3 925
Tele och post	13 640	6 803
Ekonomisk förvaltning	128 130	92 564
Övriga förvaltningskostnader	54 620	29 968
Revision	14 668	13 194
Bankkostnader	5 127	5 340
Övriga externa tjänster	-	7 487
Övriga externa kostnader	800	1 951
Summa	230 462	168 553

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelsearvoden	69 750	46 850
Föreningsvald revisor	999	999
Valberedning	999	-
Övriga arvoden	751	8 599
Löner till anställda	2 251	3 950
Summa	74 750	60 398
Sociala avgifter	19 917	8 181
Summa	94 667	68 579

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-09-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-08-31
Byggnader	312 133	234 100
Summa	312 133	234 100

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 543 857	38 543 857
-Mark	1 733 000	1 733 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 276 857	40 276 857
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 472 367	-17 238 267
	-17 472 367	-17 238 267
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-312 133	-234 100
	-312 133	-234 100
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 784 500	-17 472 367
 Redovisat värde	22 492 357	22 804 490
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 759 357	21 071 490
Mark	1 733 000	1 733 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	34 400 000	25 862 000
Lokaler	2 783 000	
Totalt taxeringsvärde	37 183 000	25 862 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 276 000</i>	<i>20 626 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader	67 430	61 632
Summa	67 430	61 632

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-08-31
Kassa	1 009	1 396
Transaktionskonto Handelsbanken	355 219	-
Transaktionskonto SEB	1 406 723	1 702 113
Placeringskonto SBAB	775 053	769 587
Summa	2 538 003	2 473 097

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 577 500	286 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 496 500	1 144 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 301 500
Summa	9 074 000	9 731 500

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-08-31
Fastighetslån	9 074 000	9 731 500
Summa	9 074 000	9 731 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,57 %	2020-12-01	3 040 000	-	300 000	2 740 000
Handelsbanken	1,00 %	2021-09-01	4 554 000	-	57 500	4 496 500
Handelsbanken	1,20 %	2020-03-04	2 137 500	-	300 000	1 837 500
Summa			9 731 500	-	657 500	9 074 000

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	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 368	68 710
Upplupna räntekostnader	9 403	5 550
Förutbetalda intäkter	139 732	297 566
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 200
Upplupna driftskostnader	13 530	-
Summa	245 033	385 026

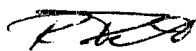
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

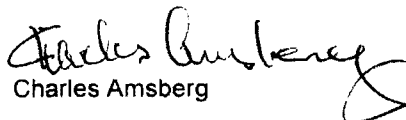
	2019-12-31	2018-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 191 000	36 191 000
Varav frigjorda	-22 978 500	-22 978 500
Summa ställda säkerheter	13 212 500	13 212 500

Underskrifter

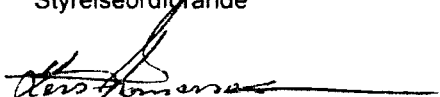
Astorp, 2020 - 02 - 25



Ronald Fisch
Styrelseordförande



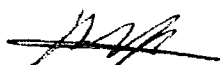
Charles Amsberg



Lars Thomasson



Lars Hallberg



Bo Rothoff

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-02



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor



Anita Qvist
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höken 11 i Åstorp, org.nr. 716406-2304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höken 11 i Åstorp 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höken 11 i Åstorp för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

Malmö den 213 2020

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Anita Qvist
Förtroendevald revisor

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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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

