
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Föreningsgatan 17–19
Org. nr: 769612–0703



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Föreningsgatan 17–19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-02 och nuvarande ekonomiska plan är registrerad. Nuvarande stadgar registrerades 2016-08-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är -11 263 kr, är lägre än föregående år p.g.a. högre drifts- och underhållskostnader men jämfört med budgeterat är resultatet ca 70 000 kr högre än budgeterat. Detta beroende på att en del underhåll skjutits upp till 2020.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret 2020 är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 321% till 256%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 182tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Wismar 17 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 28 lägenheter där 1 lägenhet utav dessa 28 lägenheter är upplåten som hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Föreningsgatan 17–19 i Helsingborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
6	11	2	5	4	0	28

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
0	4	9

Total tomtarea:	2 364 m ²
Total bostadsarea:	1 981 m ²
Varav hyresrätter:	107 m ²

Årets taxeringsvärde	39 633 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 573 000 kr

Föreningen har följande avtal.

Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-tv samt bredband	Comhem AB
Hisservice	Thyssen Hiss AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 80 tkr och planerat underhåll för 190 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste åren (2020–2027) uppgår underhållskostnaden totalt till 285 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 41 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr efter att ha antagit budgeten för det kommande året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare samt torkaggregat	117 000 kr
Miljöbelysning	42 000 kr
Underhållsspolning	31 000 kr

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering och fönsterbyte	2016
Balkongrenovering, byte av balkongdörrar	2014
Stambyte	2007

Efter senaste stämman 2019-05-20 och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Pihlsgård	Ordförande	2020
Joakim Hägg	Vice ordförande	2021
Åsa Jyllard	Sekreterare	2020
Sten Hansson	Ledamot	2021
Anders Liljón	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johanna Fröberg	Suppleant	2020
Matz Ingvarsson	Suppleant	2020
Johan Eriksson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alice Wallhoff	Revisor	2020
Annika Olsson	Förtroendevald revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Olsson		2020
Anna Ingelsson-Hansson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Styrelsen arrangerar aktivitets/fixardagar ca två gånger per år (vår och höst). Tanken med dessa är att föreningens medlemmar skall bidra med olika arbetsinsatser i syfte att hålla nere föreningens kostnader samt att vara ett tillfälle för medlemmarna att lära känna varandra. Dagarna brukar avslutas med grillning på uteplatsen.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 4%.

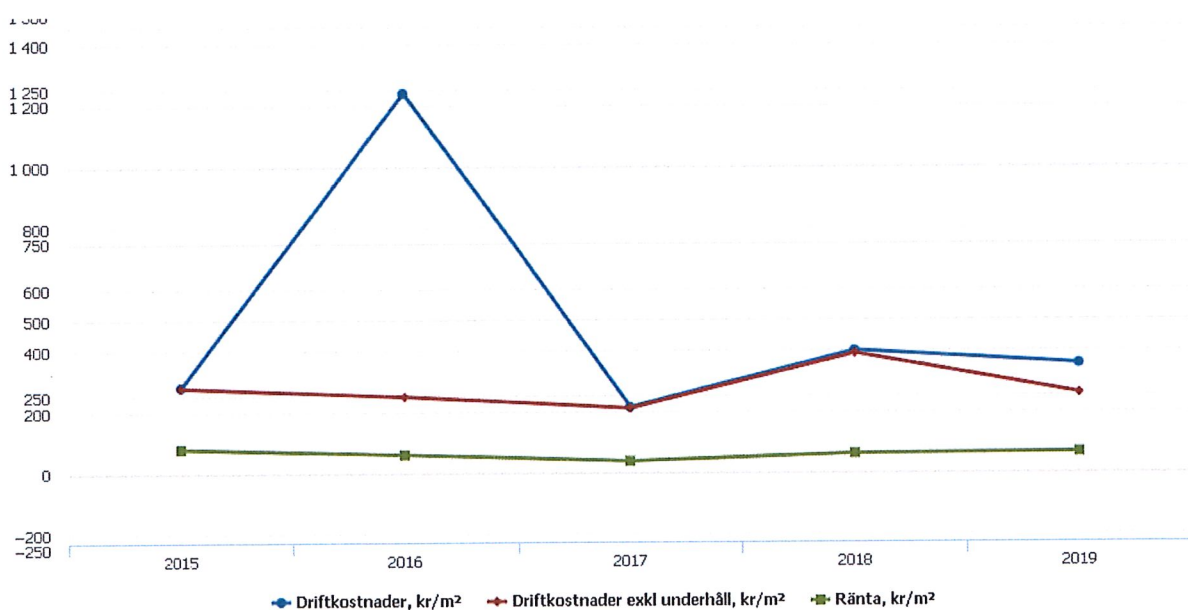
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 603 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 305	1 302	1 301	1 298	1 248
Resultat efter finansiella poster	37	40	360	-1 621	100
Årets resultat	37	40	360	-1 621	100
Soliditet %	59	59	58	57	63
Likviditet %	282	321	234	137	262
*Driftkostnader, kr/m ²	378	397	213	1 240	280
*Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	282	388	210	249	278
*Ränta, kr/m ² *	65	61	37	60	79



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

*Nyckeltalen för driftkostnader och ränta har minskat jämfört med 2018 på grund av att vi har bokfört avtalsfakturorna på ett annat konto under 2019 och vi kommer att göra det framöver.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 967 572	2 335 915	0	576 966	-2 620 823	241 684
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					241 684	-241 684
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-190 384	190 384	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-11 263
Vid årets slut	14 967 572	2 335 915	0	686 582	-2 488 755	-11 263

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 379 139
Årets resultat	-11 263
Årets fondavsättning	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	190 384
Summa	-2 500 017

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 500 017**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 305 444	1 302 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 114	8 939
Summa rörelseintäkter		1 310 558	1 311 313
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-749 621	-584 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 005	-113 511
Personalkostnader	Not 6	-60 476	-60 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-192 971	-192 971
Summa rörelsekostnader		-1 195 073	-951 076
Rörelseresultat		115 485	360 237
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 728	1 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-128 475	-120 487
Summa finansiella poster		-126 748	-118 553
Resultat efter finansiella poster		-11 263	241 684
Årets resultat		-11 263	241 684

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 865 740	25 058 712
Summa materiella anläggningstillgångar		24 865 740	25 058 712
Summa anläggningstillgångar		24 865 740	25 058 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar	Not 11	17 479	12 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 908	225 130
Summa kortfristiga fordringar		95 447	237 815
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 228 422	945 865
Summa kassa och bank		1 228 422	945 865
Summa omsättningstillgångar		1 323 869	1 183 680
Summa tillgångar		26 189 609	26 242 392

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 303 487	17 303 487
Fond för yttre underhåll	686 581	576 966
Summa bundet eget kapital	17 990 068	17 880 453
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 488 755	-2 620 823
Årets resultat	-11 263	241 684
Summa fritt eget kapital	-2 500 017	-2 379 139
Summa eget kapital	15 490 051	15 501 314
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 182 500
Summa långfristiga skulder	10 182 500	10 372 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	190 000
Leverantörsskulder	Not 15	63 058
Övriga skulder	Not 16	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	262 980
Summa kortfristiga skulder	517 058	368 578
Summa eget kapital och skulder	26 189 609	26 242 392

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar balkonger	Linjär	35
Standardförbättringar fönster	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 130 472	1 130 472
Hyror, bostäder	110 652	107 682
Hyror, garage	29 520	29 520
Hyror, p-platser	34 800	34 700
Summa nettoomsättning	1 305 444	1 302 374

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 874	8 167
Fakturerade kostnader	0	770
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Påminnelseavgifter	240	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 114	8 939

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-190 384	-18 200
Reparationer	-80 443	-37 499
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 886	-39 166
Försäkringspremier	-22 405	-19 549
Kabel- och digital-TV	-71 151	-70 911
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 356	0
Serviceavtal, hiss	-4 306	-4 306
Obligatoriska besiktningar, balkongsbesiktning	-15 188	0
Hissbesiktningar	-1 786	-1 721
Övriga utgifter, köpta tjänster (kontroll av brandsläckare)	0	-244
Snö- och halkbekämpning	-4 318	-12 526
Förbrukningsinventarier	0	-1 195
Vatten	-56 195	-52 800
Fastighetsel	-38 908	-41 782
Uppvärmning	-179 783	-192 426
Sophantering och återvinning	-34 387	-32 988
Förvaltningsarvode drift (omföring av konto ligger under not 5)	0	-59 075
Summa driftkostnader	-749 621	-584 387

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration (omföring av konto från not 4)	-140 795	-76 261
Arvode, yrkesrevisorer	-4 988	-5 036
Övriga förvaltningskostnader	-7 197	0
Kreditupplysningar	-1 214	-1 188
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-8 167
Telefon och porto	-4 958	-4 575
Bankkostnader	-2 750	-2 700
Övriga externa kostnader	-23 824	-15 583
Summa övriga externa kostnader	-192 005	-113 511

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-41 600	-41 200
Sammanträdesarvoden	-6 800	-5 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	500	0
Sociala kostnader	-12 576	-13 707
Summa personalkostnader	-60 476	-60 207

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-175 157	-175 157
Avskrivning Standardförbättringar fönster	-9 815	-9 815
Avskrivningar Standardförbättringar balkonger	-8 000	-8 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-192 971	-192 971

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	1 728	1 832
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	102
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 728	1 934

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-128 475	-120 487
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-128 475	-120 487

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 894 886	19 894 886
Mark	5 883 534	5 883 534
Standardförbättringar	672 590	672 590
	26 451 010	26 451 010
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 451 010	26 451 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 322 854	-1 147 697
Standardförbättringar	-69 445	- 51 630
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-1 392 298	-1 199 327
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-175 157	-175 157
Årets avskrivningar standardförbättringar	-17 815	-17 815
	-192 971	-192 971
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början	-1 585 270	-1 392 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 865 740	25 058 712
Varav		
Byggnader	18 396 875	18 572 032
Mark	5 883 534	5 883 534
Standardförbättringar	585 331	603 146
Totalt taxeringsvärde	39 633 000	29 573 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 433 000</i>	<i>15 973 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>13 600 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1 209	929
Skattekonto	16 270	11 696
Summa övriga fordringar	17 479	12 625

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 960	22 405
Förutbetalad kabel-tv-avgift	17 836	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 112	202 725
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 908	225 130

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	505 340	503 612
SEB	507	507
Transaktionskonto	723 082	442 253
Summa kassa och bank	1 228 422	945 865

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	10 372 500	10 562 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-190 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 182 500	10 372 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,66%	Rörligt	2 055 000,00	0,00	60 000,00	1 995 000,00
SEB	1,49%	2021-06-28	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SEB	0,73%	2022-10-28	2 375 000,00	0,00	0,00	2 375 000,00
SEB	1,76%	2022-12-28	2 000 000,00	0,00	100 000,00	1 900 000,00
SEB	0,95%	2023-10-28	1 432 500,00	0,00	30 000,00	1 402 500,00
SEB	1,07%	2024-10-28	1 200 000,00	0,00	0,00	1 200 000,00
Summa			10 562 500,00	0,00	190 000,00	10 372 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	63 058	-1 366
Summa leverantörsskulder	63 058	-1 366

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3
Avräkning hyror och avgifter	1 020	960
Summa övriga skulder	1 020	963

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 364	14 296
Upplupna räntekostnader	3 503	3 813
Upplupna driftskostnader, energideklaration	8 125	0
Upplupna elkostnader	4 100	7 933
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll, vattenskada	40 105	0
Upplupna värmekostnader	28 000	51 507
Upplupna revisionsarvoden	1 500	2 000
Upplupna styrelsearvoden	47 400	45 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 878	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 005	53 932
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 980	178 981

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 990 000	10 990 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 2/5-2020
Ort och datum

Anders Liljón
Anders Liljón

Åsa Jyllard
Åsa Jyllard

Elisabet Pihlgård
Elisabet Pihlgård

Joakim Hägg
Joakim Hägg

Sten Hansson
Sten Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06

Aleria redovisning KB

Alice Wallhoff
Alice Wallhoff
Revisor

Annika Olsson
Annika Olsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019

Till Föreningsstämman i Brf Föreningsgatan 17 - 19

Organisationsnummer 769612-0703

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Föreningsgatan 17 – 19 för räkenskapsåret 2019

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Föreningsgatan 17 - 19 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

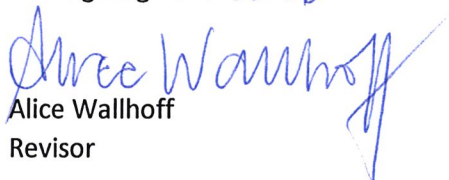
Uttalanden

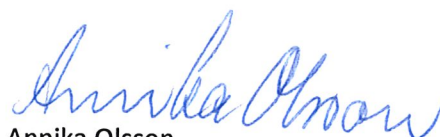
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 2020-05-06


Alice Wallhoff
Revisor


Annika Olsson
Föreningsvald revisor



Wallhoff Ekonomikonsult

NOTERINGAR I SAMBAND MED REVISION AV BRF FÖRENINGSGATAN 17-19 FÖR ÅR 2019,

Tre överlåtelser har skett under året. Den första medlemsansökan är godkänd och namngiven i protokoll nummer ett. Den andra är icke namngiven och godkänd i protokoll nummer åtta. Inget godkännande finns protokollfört för den tredje lägenhetsöverlåtelser.

Vid beslut på styrelsemöte, tänk på att ange om beslutade investeringar och utgifter är inklusive eller exklusive moms. Eftersom föreningen inte är momspliktigt torde med moms vara det belopp som ska anges och som ska avstämmas mot verklig utgift sedan.

Helsingborg 2020-03-30

Alice Wallhoff

Alice Wallhoff
Revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,

b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och

c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller

b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

BRF Föreningsgatan 17-19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Föreningsgatan 17-19 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

