

Bostadsrättsföreningen Parkkvarteret 8

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Parkkvarteret 8

716438-9822

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Parkkvarteret 8, 716438-9822, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-09 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

Martin Wetterberg	Ordförande	2020
Eva Thede	Ledamot	2020
Ingrid Helmersdotter	Ledamot	2020
Marie Webber	Ledamot	2020
Philip Bergstrand	Ledamot	2020

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor
------	----------------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Parkkvarteret 8 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Krabbegatan 16.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok
4	4	5	3

Total tomtarea:	662 kvm
Total bostadsarea:	739 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

AS

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Sesab Service	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Nomor	Skadedyrsbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 25 601 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-06-30 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen avsätts det 60 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 81 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av tvättstuga.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Fasader	2018
Byte av fönster och tak	2017
Nya tvättmaskiner	2014
Plattsättning	2012
Nya balkongdörrar	2012
Nya säkerhetsdörrar	2011
Byte av balkonger	2011
Stamledningsbyte/relining	2009
Skorstenar	2008
Byte av värmeväxlare	2003
Elstambyte	2002

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	550	535	582	522
Resultat efter finansiella poster	-29	-431	-2 439	-184
Förändring av underhållsfond	60	-	-	-14
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-6	-346	-2 348	-79
Soliditet %	-37	-36	-25	29
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	675	662	657	642
Driftskostnad, kr / kvm	385	397	379	371
Ränta, kr / kvm	116	123	112	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	81	54	160	54
Lån, kr / kvm	7 802	7 811	7 446	4 065
Snittränta (%)	1,49	1,58	1,51	1,86

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 834 400	471 864	-	-3 432 321	-430 650
Disposition enligt föreningsstämma				-430 650	430 650
Avsättning till underhållsfond			60 000	-60 000	
Årets resultat					-29 081
Vid årets slut	1 834 400	471 864	60 000	-3 922 971	-29 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 862 971
Årets resultat före fondförändring	-29 081
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-60 000
Summa över/underskott	-3 952 052

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 952 052
----------------------------	------------

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

AB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	498 671	488 928
Övriga rörelseintäkter	3	51 198	46 137
Summa rörelseintäkter		549 869	535 065
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-309 849	-687 700
Övriga externa kostnader	7	-99 808	-102 032
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-83 455	-85 014
Summa rörelsekostnader		-493 112	-874 746
Rörelseresultat		56 757	-339 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 856	-90 969
Summa finansiella poster		-85 838	-90 969
Resultat efter finansiella poster		-29 081	-430 650
Årets resultat		-29 081	-430 650

AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 082 697	4 166 152
Summa materiella anläggningstillgångar		4 082 697	4 166 152
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella instrument		1 290	1 290
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 290	1 290
Summa anläggningstillgångar		4 083 987	4 167 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 543	2 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 791	23 353
Summa kortfristiga fordringar		28 334	25 892
<i>Kassa och bank</i>	12	183 158	141 499
Summa omsättningstillgångar		211 492	167 391
SUMMA TILLGÅNGAR		4 295 479	4 334 833

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 834 400	1 834 400
Uppskrivningsfond		471 864	471 864
Underhållsfond		60 000	-
Summa bundet eget kapital		2 366 264	2 306 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 922 973	-3 432 321
Årets resultat		-29 081	-430 650
Summa fritt eget kapital		-3 952 054	-3 862 971
Summa eget kapital		-1 585 790	-1 556 707
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	2 870 000	5 772 000
Summa långfristiga skulder		2 870 000	5 772 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 896 000	-
Leverantörsskulder		39 454	40 282
Skatteskulder		1 868	4 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	73 947	74 846
Summa kortfristiga skulder		3 011 269	119 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 295 479	4 334 833

AS

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	56 757	-339 681
Avskrivningar	83 455	85 014
	140 212	-254 667
Erhållen ränta	18	
Erlagd ränta	-85 856	-90 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	54 374	-345 636
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 444	2 799
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 271	-3 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 659	-346 110
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	273 692
Amortering av låneskulder	-6 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000	269 692
Årets kassaflöde	41 659	-76 418
Likvida medel vid årets början	141 499	217 917
Likvida medel vid årets slut	183 158	141 499

- (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 föreningsstämman. 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:

Byggnad	20-120 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	498 671	488 928
Summa	498 671	488 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	45 000	45 000
Överlåtelseavgifter	2 326	1 137
Övriga intäkter	3 872	-
Summa	51 198	46 137

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	7 175
Värme, installationer	4 325	-
El, installationer	-	3 756
Vattenskador	21 276	-
Summa	25 601	10 931

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hus kropp, fasader	-	383 040
Summa	-	383 040

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	22 032	21 392
Teknisk förvaltning	19 643	19 086
Snöröjning	1 491	797
Serviceavtal	-	5 610
Förbrukningsmaterial	3 065	2 235
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 108
El	23 264	24 402
Uppvärmning	127 642	125 762
Vatten och avlopp	24 754	27 984
Avfallshantering	7 480	8 396
Försäkringar	10 244	11 171
Kabel-TV	12 657	12 789
Bredband	31 977	31 997
Summa	284 248	293 729

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	26 246	29 151
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	957	-
Tele och post	825	824
Förvaltningskostnader	52 053	46 267
Revision	14 300	14 125
Bankkostnader	657	-
Stämpelskatt	-	6 775
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 070	3 990
Övriga externa kostnader	700	900
Summa	99 808	102 032

AS

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	80 789	80 791
Markanläggningar	2 666	2 668
Inventarier, maskiner och installationer	-	1 555
Summa	83 455	85 014

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 466 689	5 466 689
-Mark	1 122 000	1 122 000
-Markanläggningar	48 933	48 933
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 637 622	6 637 622
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 457 656	-2 376 865
-Markanläggningar	-13 814	-11 146
	-2 471 470	-2 388 011
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-80 789	-80 791
-Årets avskrivning på markanläggning	-2 666	-2 668
	-83 455	-83 459
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 554 925	-2 471 470
Redovisat värde	4 082 697	4 166 152
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 928 243	3 009 032
Mark	1 122 000	1 122 000
Markanläggningar	32 454	35 120
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 200 000	10 800 000
Totalt taxeringsvärde	14 200 000	10 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>6 800 000</i>	<i>5 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	25 791	23 353
Summa	25 791	23 353

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	183 158	141 499
Summa	183 158	141 499

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 896 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 870 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 772 000
Summa	5 766 000	5 772 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	5 766 000	5 772 000
Summa	5 766 000	5 772 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	2022-10-30	1 254 308	-	2 000	1 252 308
Stadshypotek	1,32 %	2021-09-01	350 000	-	-	350 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-06-30	394 000	-	4 000	390 000
Stadshypotek	1,64 %	2020-10-30	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,55 %	2020-01-09	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	1,45 %	2020-03-30	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,85 %	2022-03-30	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,32 %	2021-06-01	273 692	-	-	273 692
Summa			5 772 000	-	6 000	5 766 000

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	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 278	12 903
Förutbetalda intäkter	31 658	28 346
Upplupna revisionsarvoden	14 300	14 000
Upplupna driftskostnader	17 711	19 597
Summa	73 947	74 846

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 775 000	5 775 000
Föreningen har inte identifierat några eventuellförpliktelser	-	-
Summa ställda säkerheter	5 775 000	5 775 000

AS

Underskrifter

Helsingborg, 2020 -04-15



Martin Wetterberg
Styrelseordförande



Eva Thede



Ingrid Helmersdotter



Marie Webber



Philip Bergstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-22
KPMG



Per Jakobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Parkkvarteret 8, org. nr 716438-9822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Parkkvarteret 8 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 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 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 utvärderar, 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 Brf Parkkvarteret 8 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 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 förtlöpande 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.

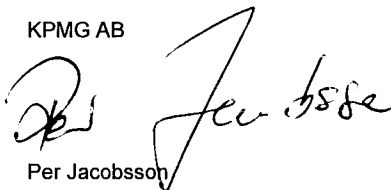
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Helsingborg den

27/4-2020

KPMG AB



Per Jacobsson

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

