



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Tromben



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tromben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Andreas Nils Fredrik Meimermondt	Ordförande	
Per Adam Esbjörnsson	Ledamot	Flyttar
Malin Gunilla Folkesson	Ledamot	
Petra Matilde Gregersen	Ledamot	
Rikard Alexander Svensson	Ledamot	
Nils Erik Aludden	Suppleant	
Mia Margareta Dehmer	Suppleant	
Mia Anneli Kristina Gudmundsson	Revisor	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Erik Aludden, Per Adam Esbjörnsson, Malin Gunilla Folkesson och Petra Matilde Gregersen.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anneli Gudmundsson

Ordinarie Extern

Baker Tilly

Valberedning

Eva Adolfsson

Sammanställande

Alexandra Siredal

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-19. Extra stämma med anledning av eventuellt fastighetsförvärv.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alma 1	2006	Helsingborg
Alma 2	2006	Helsingborg
Agnes 1	2006	Helsingborg
Agnes 2	2006	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1930 och består av 4 flerbostadshus.

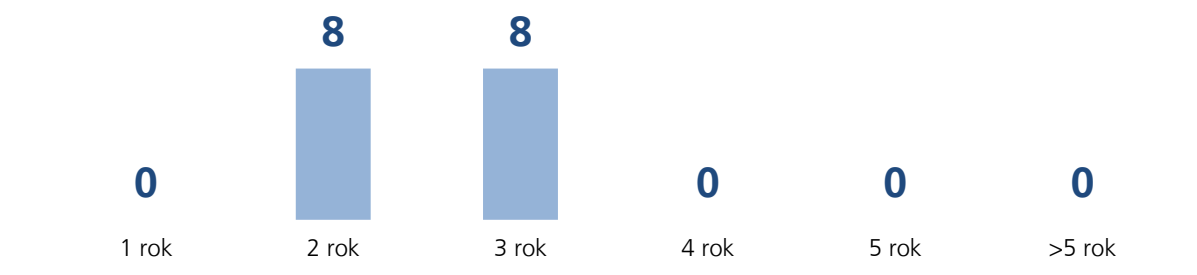
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 044 m², varav 1 044 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Förråd

Kommentar

2 st á 4 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster byte till nya	2019	Varbergsgatan 6 - 12
Tak Renovering	2019	Varbergsgatan 6 - 12
Byte av backventiler	2017	Varbergsgatan 6-8
Byte av VVA Kranar och ventiler i Källare	2014	Varbergsgatan 6-12

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterdörrar	2021	Samtliga hus
Renovering av yttertrappor	2023	Samtliga hus
Byte av Postlådor	2024	Samtliga Lgh
Påfyllning av trottoarsten	2025	Trottoaren
Målning och putsning av Socklar	2025	Samtliga hus

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal	Öresundskraft
Snöröjning	HD Landscape
Bredband	Bahnhof

Föreningens ekonomi

Föreningen har fattat ett principbeslut om en årlig höjning av månadsavgifterna med 1 % för att finansiera underhållsplanen.

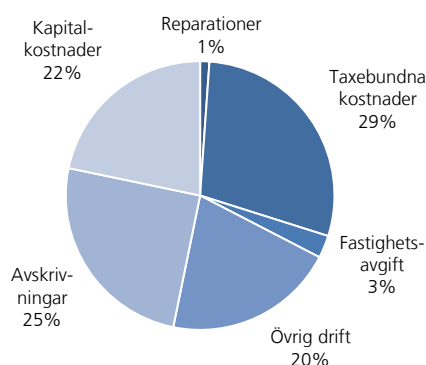
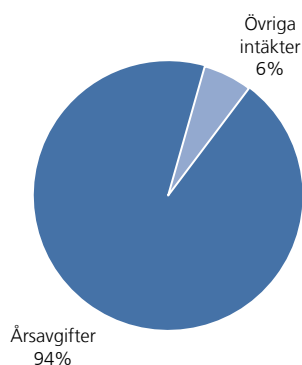
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	862 650	1 618 628
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 118 801	1 146 732
Finansiella intäkter	11	0
Minskning kortfristiga fordringar	15 701	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 068 571
	1 134 513	3 215 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	449 489	3 765 028
Finansiella kostnader	190 287	175 188
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 636
Minskning av långfristiga skulder	176 210	0
Minskning av kortfristiga skulder	7 739	14 429
	823 725	3 971 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 173 438	862 650
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	310 788	-755 978

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har:

- Föreningen åtgärdat och planerat för fortsatta åtgärder för bekämpning av skadedjur
- Hanterat mindre fuktskada i 8A
- Hanterat större fuktskada i 10B
- Låsbyte med anledning av inbrottsförsök i 8A
- Genomfört mindre löpande underhåll
- Förberett för byte av ytterdörrar under 2021
- Undersökt möjligheterna att investera i förvärv av Varbergsgatan 6A-C. Extrastämma i augusti beslutade att inte gå vidare med förvärvet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 009	1 002	1 176	1 148
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 185	12 353	12 305	12 362
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	152	163	204	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	32	30	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	168	172	178
Soliditet (%)	45	44	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	267	-3 005	15	232
Nettoomsättning (tkr)	1 115	1 118	1 035	1 010

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 044 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 480 000	0	0	12 480 000
Upplåtelseavgifter	161 259	0	0	161 259
Fond för yttre underhåll	41 856	41 856	-1 471 713	1 471 713
S:a bundet eget kapital	12 683 115	41 856	-1 471 713	14 112 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 538 700	-41 856	-1 533 307	-963 538
Årets resultat	267 500	267 500	3 005 020	-3 005 020
S:a ansamlad förlust	-2 271 201	225 644	1 471 713	-3 968 557
S:a eget kapital	10 411 914	267 500	0	10 144 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	267 500
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 496 845
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 856
summa balanserat resultat	-2 271 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 271 201
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 115 400	1 118 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 401	28 332
Summa rörelseintäkter		1 118 801	1 146 732
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-361 949	-3 617 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 540	-147 988
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-211 536	-211 536
Summa rörelsekostnader		-661 025	-3 976 564
RÖRELSERESULTAT		457 776	-2 829 832
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 287	-175 188
Summa finansiella poster		-190 276	-175 188
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		267 500	-3 005 020
ÅRETS RESULTAT		267 500	-3 005 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	22 101 348	22 312 884
Summa materiella anläggningstillgångar	22 101 348	22 312 884
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 101 348	22 312 884
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 071 476	849 896
Summa kortfristiga fordringar	1 071 476	849 896
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	124 169	50 662
Summa kassa och bank	124 169	50 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 195 645	900 558
SUMMA TILLGÅNGAR	23 296 993	23 213 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 641 259	12 641 259
Fond för yttre underhåll	Not 9	41 856	1 471 713
Summa bundet eget kapital		12 683 115	14 112 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 538 700	-963 538
Årets resultat		267 500	-3 005 020
Summa fritt eget kapital		-2 271 201	-3 968 557
SUMMA EGET KAPITAL		10 411 914	10 144 415
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	10 038 271	12 691 497
Summa långfristiga skulder		10 038 271	12 691 497
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 682 532	205 516
Leverantörsskulder		25 386	41 280
Skatteskulder		44 896	43 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	93 994	87 311
Summa kortfristiga skulder		2 846 808	377 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 296 993	23 213 443

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Dränering	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 056 039	1 045 584
Årsavgifter - bortfall	-3 000	0
Bredbandsintäkter	62 400	72 800
Öresutjämning	-39	16
	1 115 400	1 118 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 529	0
Övriga intäkter	1 872	28 332
	3 401	28 332

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Myndighetsstillsyn	0	5 000
	Gemensamma utrymmen	0	3 375
	Gård	2 897	2 675
	Serviceavtal	411	0
	Förbrukningsmateriel	3 023	1 700
		6 331	12 750
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	4 177
	Lås	4 853	0
	VVS	0	10 800
	Elinstallationer	0	1 105
	Mark/gård/utemiljö	0	77 602
	Skador/klotter/skadegörelse	4 775	4 375
		9 628	98 059
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	2 604 284
	Fönster	0	550 454
		0	3 154 738
	Taxebundna kostnader		
	El	19 299	18 608
	Värme	158 738	170 442
	Vatten	39 664	33 040
	Sophämtning/renhållning	25 209	27 723
		242 910	249 813
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 016	19 448
	Bredband	60 200	60 200
		80 216	79 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 864	22 032
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	361 949	3 617 040
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 219
	Revisionsarvode extern revisor	16 038	18 600
	Föreningskostnader	0	544
	Fritids- och trivselkostnader	1 628	8 756
	Förvaltningsarvode	48 164	47 442
	Administration	2 960	2 738
	Konsultarvode	18 750	68 608
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	80
		87 540	147 988
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	179 105	179 105
	Förbättringar	32 431	32 431
		211 536	211 536

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 005 013	24 005 013
	Utgående anskaffningsvärde	24 005 013	24 005 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 692 129	-1 480 593
	Årets avskrivningar enligt plan	-211 536	-211 536
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 903 665	-1 692 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 101 348	22 312 884
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 120 623	5 120 623
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 064 000	10 064 000
	Taxeringsvärde mark	3 888 000	3 888 000
		13 952 000	13 952 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 952 000	13 952 000
		13 952 000	13 952 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22 207	21 567
	Klientmedel hos SBC	1 049 269	811 988
	Kortfristiga lånefordringar	0	16 341
		1 071 476	849 896
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 471 713	1 584 432
	Reservering enligt stadgar	41 856	41 856
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 471 713	-154 575
	Vid årets slut	41 856	1 471 713

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	0	2 703 434	Löst
Handelsbanken	1,400 %	2 500 000	2 500 000	2021-03-30
Länsförsäkringar	1,530 %	5 407 744	5 519 248	2022-06-30
Länsförsäkringar	1,450 %	2 130 327	2 174 331	2022-06-30
Länsförsäkringar	1,490 %	2 682 732	0	
Summa skulder till kreditinstitut		12 720 803	12 897 013	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 682 532	-205 516	
		10 038 271	12 691 497	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 808 143 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 200 000	13 200 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifter och hyror	93 994	87 311
	93 994	87 311

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsåret slut har en fuktskada konstaterats i 6A och är under utredning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 11 / 5 2021



Andreas Nils Fredrik Meimermondt
Ordförande



Per Adam Esbjörnsson
Ledamot

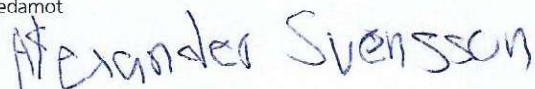


Malin Gunilla Folkesson
Ledamot

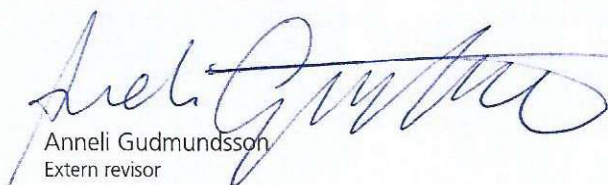


Petra Matilde Gregersen
Ledamot

Rikard Alexander Svensson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 - 2021



Anneli Gudmundsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tromben
Org.nr. 769613-2146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tromben för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfalskning, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tromben för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

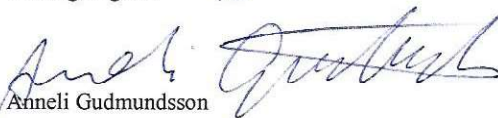
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 12/5 - 2021



Anneli Gudmundsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se