

Bostadsrättsföreningen Rhodesia

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Rhodesia

746000-0321

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

fo

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rhodesia, 746000-0321, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Leif Johansson	Ordförande	2020
Bengt Persson	Ledamot	2020
Merten Fick	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Annika Häll Persson	Suppleant	2020
Ingvor Olofsson	Suppleant	2020
Martin Frigge	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 30:2 Lomma kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Strandvägen 27-33.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok
7 st	7	1	9 st

Total tomtarea:	2523 kvm
Total bostadsarea:	1210 kvm
Total lokalarea:	76 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Outhyr	76 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-03-01.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Com Hem
Samhall
E.ON
Kraftringen
Presto Brandsäkerhet
Nomor
VVS-Huset Malmö

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal VVS

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 7 784 kr och planerat underhåll för 762 130 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-08-25 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 220 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Inga beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 30 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 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 102	1 094	1 072	1 077
Resultat efter finansiella poster	-537	-663	-700	-528
Förändring av underhållsfond	-	-	-	-254
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-347	-469	-501	-75
Soliditet %	-136	-102	-68	-59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	860	860	843	843
Driftskostnad, kr / kvm	335	391	436	372
Ränta, kr / kvm	96	92	112	132
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	171	171	163
Lån, kr / kvm	5 327	5 327	5 327	4 355
Snittränta (%)	1,80	1,73	2,11	3,04

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

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

40

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Resrev- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	120 835	1 950	-	-3 005 128	-663 356
Disposition enligt föreningsstämma				-663 356	663 356
Avsättning till underhållsfond			220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-220 000	220 000	
Årets resultat					-536 647
Vid årets slut	120 835	1 950	-	-3 668 484	-536 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 668 484
Årets resultat före fondförändring	-536 647
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 000
Summa över/underskott	-4 205 131

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 205 131
-----------------------------------	-------------------

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

80

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 045 162	1 049 111
Övriga rörelseintäkter	3	57 287	45 384
Summa rörelseintäkter		1 102 449	1 094 495
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 200 496	-1 274 041
Övriga externa kostnader	7	-86 633	-135 998
Personalkostnader	8	-38 471	-38 824
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-190 475	-190 476
Summa rörelsekostnader		-1 516 075	-1 639 339
Rörelseresultat		-413 626	-544 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 061	-118 614
Summa finansiella poster		-123 020	-118 512
Resultat efter finansiella poster		-536 646	-663 356
Årets resultat		-536 647	-663 356

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	2 840 550	3 028 974
Inventarier, maskiner och installationer	11	26 666	28 717
Summa materiella anläggningstillgångar		2 867 216	3 057 691
Summa anläggningstillgångar		2 867 216	3 057 691
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 655	1 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 424	29 700
Summa kortfristiga fordringar		42 079	31 362
<i>Kassa och bank</i>	13	101 534	401 682
Summa omsättningstillgångar		143 613	433 044
SUMMA TILLGÅNGAR		3 010 829	3 490 735

pe

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 835	120 835
Reservfond		1 950	1 950
Summa bundet eget kapital		122 785	122 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 668 484	-3 005 128
Årets resultat		-536 647	-663 356
Summa fritt eget kapital		-4 205 131	-3 668 484
Summa eget kapital		-4 082 346	-3 545 699
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	5 800 000	6 850 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	6 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	1 050 000	-
Leverantörsskulder		109 921	50 252
Skatteskulder		2 841	891
Övriga skulder		17 471	8 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	112 942	126 502
Summa kortfristiga skulder		1 293 175	186 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 010 829	3 490 735

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	-413 627	-544 844
Avskrivningar	190 475	190 476
	-223 152	-354 368
 Erhållen ränta	41	102
Erlagd ränta	-123 061	-118 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-346 172	-472 880
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 717	-640
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	56 741	-79 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-300 148	-553 030
 Årets kassaflöde	-300 148	-553 030
Likvida medel vid årets början	401 682	954 712
Likvida medel vid årets slut	101 534	401 682

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

90

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-66 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 040 712	1 040 711
Övriga objekt	4 450	8 400
Summa	1 045 162	1 049 111

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	49 891	30 241
Överlåtelseavgifter	1 138	6 828
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 638	3 790
Övriga intäkter	1 621	4 525
Summa	57 287	45 384

92

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 553	-
VA & sanitet, installationer	4 231	2 125
Värme, installationer	-	1 571
Ventilation, installationer	-	2 221
El, installationer	-	13 951
Huskropp	-	7 250
Summa	7 784	27 118

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	124 522	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	91 009
VA & sanitet, installationer	637 608	-
Huskropp, fasader	-	577 500
Huskropp, fönster	-	46 000
Markytor	-	29 750
Summa	762 130	744 259

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	35 698	32 614
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	15 074
Städning	2 063	30 008
Besiktningsskostnader	3 125	20 885
Snöröjning	3 833	28 281
Serviceavtal	1 935	1 935
Förbrukningsinventarier	1 520	-
Förbrukningsmaterial	12 468	3 019
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 292	-
El	20 793	19 953
Uppvärmning	158 170	178 627
Vatten och avlopp	78 397	78 453
Avfallshantering	26 216	28 192
Försäkringar	11 031	10 817
Systematiskt brandskyddsarbete	1 926	1 823
Kabel-TV	25 060	19 511
Bredband	40 500	30 240
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 555	3 233
Summa	430 582	502 664

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 807
Kontorsmateriel och trycksaker	1 992	2 607
Tele och post	1 375	1 375
Ekonomisk förvaltning	54 472	53 464
Övriga förvaltningskostnader	8 419	20 209
Revision	13 788	14 063
Bankkostnader	1 366	1 211
Stämpelskatt	-	26 875
Övriga externa tjänster	5 222	13 131
Övriga externa kostnader	-	256
Summa	86 633	135 998

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000
Sociala avgifter	8 471	8 824
Summa	38 471	38 824

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	188 424	188 424
Inventarier, maskiner och installationer	2 051	2 052
Summa	190 475	190 476

30

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 022 190	6 022 190
Utgående anskaffningsvärden	6 022 190	6 022 190
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 993 216	-2 804 792
	-2 993 216	-2 804 792
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-188 424	-188 424
	-188 424	-188 424
 Utgående avskrivningar	-3 181 640	-2 993 216
 Redovisat värde	2 840 550	3 028 974
 Varav		
Byggnader	2 840 550	3 028 974
 Taxeringsvärden		
Bostäder	11 831 000	10 528 000
Lokaler	265 000	103 000
Totalt taxeringsvärde	12 096 000	10 631 000
Varav byggnader	8 465 000	7 303 000

10

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	91 895	91 895
	91 895	91 895
 <i>Årets utträngingar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 250	-
	-6 250	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	85 645	91 895
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-63 178	-61 126
	-63 178	-61 126
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 051	-2 052
	-2 051	-2 052
 <i>Årets utträngingar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	6 250	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-58 979	-63 178
 Redovisat värde	26 666	28 717

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	38 424	29 700
Summa	38 424	29 700

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	101 534	401 682
Summa	101 534	401 682

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 050 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 800 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 850 000
Summa	6 850 000	6 850 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 850 000	6 850 000
Summa	6 850 000	6 850 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,87 %	2022-09-01	4 750 000	-	-	4 750 000
Stadshypotek	1,83 %	2023-12-30	1 050 000	-	-	1 050 000
SEB	1,48 %	2020-05-28	1 050 000	-	-	1 050 000
Summa			6 850 000	-	-	6 850 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda intäkter	67 706	76 067
Upplupna revisionsarvoden	13 850	13 500
Upplupna driftskostnader	31 386	36 935
Summa	112 942	126 502

fo

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 850 000	6 850 000
Summa ställda säkerheter	6 850 000	6 850 000

Underskrifter

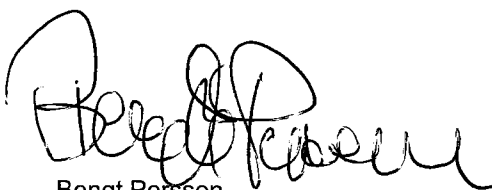
Lomma, 2020-03-19



Leif Johansson
Styrelseordförande



Merten Fick



Bengt Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Rhodesia, org.nr 746000-0321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rhodesia 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 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 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 uppger, 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 att 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 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 av Brf Rhodesia 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 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.

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
- 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 25 mars 2020

Ernst & Young AB

Peter Olsson
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 intäker 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 driftkostnader, 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

