

Bostadsrättsföreningen Lokföraren

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Lokföraren

745000-0505

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lokföraren, 745000-0505, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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
Måns Ekander	Ordförande	2020
Flemming Björnberg	Ledamot	2020
Jonas Håkansson	Ledamot	2020
Sandra Åström	Ledamot	2020
Rebecca Olsson	Ledamot	2020
Arvid Lindmark	Ledamot	2020
Per Johnsson	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2020
Valberedning		
Sven-David Svensson	Sammankallande	2020

Firmateckning

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




Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokföraren 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning			
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	26 st	9 st	3 st

Total tomtarea:	5 477 kvm
Total bostadsarea:	2 342 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Skånsk Trädgårdsservice
Com Hem
Bahnhof
K&S Städ & Fönsterputs
Kraftringen Nät
Kraftringen Nät
Nomor
Klottrets Fiende No 1

Ekonomisk förvaltning
Trädgårdsskötsel/fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 432 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-09-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 158 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 67 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Balansering av värmesystem	2006
Relining	2009
VA-system	2011
Renovering av trapphus, dörrar samt passagessystem	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2019, samt extra föreningsstämma 17 september 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

13

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 70 medlemmar.
17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 70 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	1 806	1 788	1 904	1 681
Resultat efter finansiella poster	223	207	456	-137
Förändring av underhållsfond	158	126	140	119
Resultat efter fondförändringar	65	81	316	-256
Soliditet %	12	8	4	-4
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	650	643	637	638
Driftskostnad, kr / kvm	430	440	412	414
Ränta, kr / kvm	25	27	33	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	67	66	60	51
Lån, kr / kvm	1 957	1 973	2 177	2 312
Snittränta (%)	1,28	1,39	1,54	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.

JK

JK

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	41 504	64 384	451 756	-317 870	207 179
Disposition enligt föreningsstämma				207 179	-207 179
Avsättning till underhållsfond			158 000	-158 000	
Årets resultat					222 581
Vid årets slut	41 504	64 384	609 756	-268 691	222 581

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-110 691
Årets resultat före fondförändring	222 581
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-158 000
Summa över/underskott	-46 110

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-46 110**

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

JH
per

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 530 885	1 515 707
Övriga rörelseintäkter	3	275 446	272 637
Summa rörelseintäkter		1 806 331	1 788 344
		1 806 331	1 788 344
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-78 432	-56 114
Planerat underhåll	5	-	-28 994
Driftskostnader	6	-1 007 337	-1 029 603
Övriga kostnader	7	-136 362	-115 004
Personalkostnader	8	-98 007	-88 580
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-205 091	-198 610
Summa rörelsekostnader		-1 525 229	-1 516 905
Rörelseresultat		281 102	271 439
Finansiella poster			
Ränteintäkter		116	42
Räntekostnader		-58 637	-64 302
Summa finansiella poster		-58 521	-64 260
Resultat efter finansiella poster		222 581	207 179
Resultat före skatt		222 581	207 179
Årets resultat		222 581	207 179

K

Mr
fett

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 333 233	4 283 625
Inventarier, maskiner och installationer	11	198 633	218 819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	211 062
		4 531 866	4 713 506
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		4 534 666	4 716 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 059	-
Övriga fordringar		16 312	16 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 652	54 288
		69 023	70 606
Kassa och bank	13	945 565	590 298
Summa omsättningstillgångar		1 014 588	660 904
SUMMA TILLGÅNGAR		5 549 254	5 377 210

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Underhållsfond		609 756	451 756
		<u>715 644</u>	<u>557 644</u>
<i>Ansamlad Förlust</i>			
Balanserat resultat		-268 691	-317 870
Årets resultat		222 581	207 179
		<u>-46 110</u>	<u>-110 691</u>
Summa eget kapital		<u>669 534</u>	<u>446 953</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	2 277 750	4 583 897
		<u>2 277 750</u>	<u>4 583 897</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	2 304 397	37 000
Leverantörsskulder		64 784	71 349
Skatteskulder		4 928	4 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	227 861	233 100
		<u>2 601 970</u>	<u>346 360</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 549 254</u>	<u>5 377 210</u>

K

JK
JCH

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	281 102	271 439
Avskrivningar	205 091	198 610
	486 193	470 049
Erhållen ränta	116	42
Erlagd ränta	-58 637	-64 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	427 672	405 789
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 583	-1 541
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-11 787	-213 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	417 468	190 727
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 451	-307 962
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 451	-307 962
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-38 750	-477 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38 750	-477 000
Årets kassaflöde	355 267	-594 235
Likvida medel vid årets början	590 298	1 184 533
Likvida medel vid årets slut	945 565	590 298

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

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

ll
feh

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

0,83%-4,0%

Inventarier, maskiner och installationer

6,67%-10,0%

JK
Jen

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 521 165	1 505 987
Övriga objekt	9 720	9 720
Summa	1 530 885	1 515 707

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	87 186	90 213
Vatten	63 092	59 855
El	103 990	98 528
Överlåtelseavgifter	11 605	3 396
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 064	13 055
Övriga intäkter	7 509	7 590
Summa	275 446	272 637

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	10 009
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	12 838
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 969	10 697
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	7 618
VA & sanitet, installationer	2 428	-
Värme, installationer	6 872	6 925
El, installationer	-	7 364
Övriga installationer	5 306	-
Huskropp	-	663
Vattenskador	6 777	-
Skadedjur	51 080	-
Summa	78 432	56 114

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	28 994
Summa	-	28 994

OK
7011

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	57 834	56 154
Teknisk förvaltning	117 811	168 519
Besiktningkostnader	18 625	-
Snöröjning	9 750	38 274
Serviceavtal	25 887	15 827
Förbrukningsmaterial	16 614	2 000
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 049	10 925
El	169 533	140 049
Uppvärmning	365 876	363 174
Vatten och avlopp	71 343	69 898
Avfallshantering	32 993	52 331
Försäkringar	19 913	19 524
Kabel-TV	27 158	26 599
Bredband	59 952	66 329
Summa	1 007 337	1 029 603

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 788
Kontorsmaterial och trycksaker	867	1 013
Tele och post	2 720	2 324
Förvaltningskostnader	99 677	86 211
Revision	13 050	13 000
Bankkostnader	1 400	2 446
IT-tjänster	1 276	1 315
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 310	6 207
Övriga externa kostnader	12 062	700
Summa	136 362	115 004

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	54 000	54 000
Övriga arvoden	21 224	14 063
Summa	75 224	68 063
Sociala avgifter	22 783	20 317
Pensionskostnader	-	200
Summa	98 007	88 580

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	184 905	183 269
Inventarier, maskiner och installationer	20 186	15 341
Summa	205 091	198 610

ME
for

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 764 521	7 764 521
-Mark	51 000	51 000
-Pågående nyanläggningar	211 062	-
	<u>8 026 583</u>	<u>7 815 521</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	234 513	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-211 062	211 062
	<u>23 451</u>	<u>211 062</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	8 050 034	8 026 583
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 531 896	-3 348 627
	<u>-3 531 896</u>	<u>-3 348 627</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-184 905	-183 269
	<u>-184 905</u>	<u>-183 269</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 716 801	-3 531 896
 Redovisat värde	4 333 233	4 494 687
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 282 233	4 232 625
Mark	51 000	51 000
Pågående nyanläggningar	-	211 062
 Taxeringsvärden		
Bostäder	34 054 000	32 200 000
Totalt taxeringsvärde	34 054 000	32 200 000
<i>Varav byggnader</i>	17 854 000	17 000 000

JLK
2019

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	234 160	137 260
	<u>234 160</u>	<u>137 260</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	96 900
	<u>-</u>	<u>96 900</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	234 160	234 160
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-207 966	-192 625
	<u>-207 966</u>	<u>-192 625</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 186	-15 341
	<u>-20 186</u>	<u>-15 341</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-228 152	-207 966
 Redovisat värde	198 633	218 819

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	50 652	54 288
Summa	50 652	54 288

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	4 716	3 957
Transaktionskonto Handelsbanken	940 849	586 341
Summa	945 565	590 298

*Ja
for*

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 304 397	37 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 277 750	148 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 435 897
Summa	4 582 147	4 620 897

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	4 582 147	4 620 897
Summa	4 582 147	4 620 897

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,05 %	2020-06-01	500 000	-	-	500 000
Stadshypotek	2,15 %	2020-09-30	483 750	-	5 000	478 750
Stadshypotek	1,11 %	2020-09-30	1 286 647	-	-	1 286 647
Stadshypotek	1,00 %	2021-09-30	700 000	-	1 750	698 250
Stadshypotek	1,17 %	2021-09-30	1 150 500	-	22 000	1 128 500
Stadshypotek	1,78 %	2023-09-30	500 000	-	10 000	490 000
Summa			4 620 897	-	38 750	4 582 147

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
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	38 195	35 273
Upplupna räntekostnader	-	717
Förutbetalda intäkter	99 555	105 849
Upplupna revisionsarvoden	11 800	10 250
Upplupna driftskostnader	78 311	81 011
Summa	227 861	233 100

Handwritten signatures and initials:
JL
JON

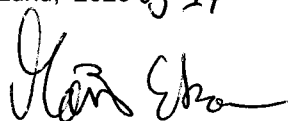
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 493 000	5 493 000
Summa ställda säkerheter	5 493 000	5 493 000

Underskrifter

Lund, 2020-03-17



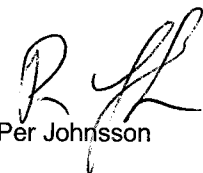
Måns Ekander
Styrelseordförande



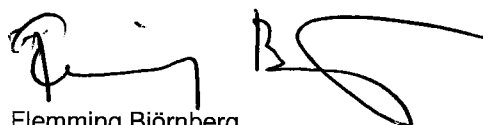
Jonas Håkansson



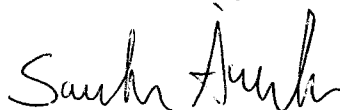
Rebecka Olsson



Per Johnsson



Flemming Björnberg



Sandra Åström



Arvid Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-23
BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren, org.nr. 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lokföraren för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lokföraren för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman.

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 överträdelse 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.

Lund den 23/03 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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

