

Bostadsrättsföreningen Helgehus

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Helgehus
746000-0818
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Helgehus, 746000-0818, med säte i Malmö, 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 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
Tina Giannopoulou	Ordförande	2020
Annelie Ivarsson	Ledamot	2020
Mikael Ödegården	Ledamot	2020
Malin Hallin	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bragden 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 31A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
4	20

Total tomtarea:	1023 kvm
Total bostadsarea:	1325 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

90

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Telenor

Ownit

Fastighets Teamet Syd AB

E.ON

E.ON

Nomor

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört planerat underhåll för 61 367 kr. Underhållskostnader specificeras närmare i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-08-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 242 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 183 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak och fönster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse BRF Helgehus 2019

I början av året genomfördes en uppdatering av styrventil avseende värme och varmvattnet av en VVS-firma.

Vi har låtit en elfirma besikta fastighetens elanläggningar. Besiktningsfirman bedömde att elledningar, elcentraler med mera höll bra skick och kommer att hålla länge.

Vid en översiktlig besiktning i samband med upprättande av underhållsplan för byggnaden rekommenderas en fördjupad besiktning av byggnadens tak. Under mars lät föreningen genomföra en sådan besiktning. Besiktningsmannen lät meddela att det förekommer åldersslitage av taket som aldrig blivit bytt sedan byggnaden uppfördes. Rekommendationen från besiktningsmannen var att byta taket. Rapport från besiktningen har legat till grund för intagna offerter avseende byte av taket, vilket avses att genomföras under år 2020.

Offerter har även tagits in avseende fönstermålning och statusbesiktning av lägenheter. Åtgärder som avses att genomföras under år 2020.

Styrelsen har efter diskussion vid årsstämma 2019 avseende revisorskostnader låtit ta in offerter för extern revisor.

Under hösten har det genomförts en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). De lägenheter som inte blev godkända kommer att ombesiktigas under år 2020.

Styrelsen har låtit uppdatera underhållsplanens planerade investeringar för kommande 10 år.

Under året har vi gemensamt genomfört fyra trädgårdsstäddagar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 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 3 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 015	1 063	948	844
Resultat efter finansiella poster	175	223	-3 074	91
Förändring av underhållsfond	181	233	-131	79
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	26	22	-2 911	44
Soliditet %	-	-	-	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	701	674	648	579
Driftskostnad, kr / kvm	367	341	325	374
Ränta, kr / kvm	100	101	88	34
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	183	180	170	112
Lån, kr / kvm	6 481	6 717	6 717	1 217
Snittränta (%)	1,54	1,50	1,30	2,83

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 bostadsarea 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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 910	233 000	-3 382 007	223 103
Disposition enligt föreningsstämma			223 103	-223 103
Avsättning till underhållsfond		242 000	-242 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-61 367	61 367	
Årets resultat				174 749
Vid årets slut	37 910	413 633	-3 339 537	174 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 158 904
Årets resultat före fondförändring	174 749
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-242 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 367
Summa över/underskott	-3 164 788

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 164 788
-----------------------------------	-------------------

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

§0

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	943 701	904 476
Övriga rörelseintäkter	3	71 620	158 413
Summa rörelseintäkter		1 015 321	1 062 889
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-547 538	-555 657
Övriga externa kostnader	7	-72 063	-61 885
Personalkostnader	8	-56 330	-56 425
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-32 173	-32 173
Summa rörelsekostnader		-708 104	-706 140
Rörelseresultat		307 217	356 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 518	-133 706
Summa finansiella poster		-132 468	-133 646
Resultat efter finansiella poster		174 749	223 103
Årets resultat		174 749	223 103

gd

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	5 437 309	5 466 740
Maskiner och inventarier	11	23 304	26 046
Summa materiella anläggningstillgångar		5 460 613	5 492 786
Summa anläggningstillgångar		5 460 613	5 492 786
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 128	22 256
Övriga fordringar		3 099	1 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 250	33 060
Summa kortfristiga fordringar		55 477	57 041
Kassa och bank	13	555 807	636 972
Summa omsättningstillgångar		611 284	694 013
SUMMA TILLGÅNGAR		6 071 897	6 186 799

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 910	37 910
Underhållsfond		413 633	233 000
Summa bundet eget kapital		451 543	270 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 339 537	-3 382 007
Årets resultat		174 749	223 103
Summa fritt eget kapital		-3 164 788	-3 158 904
Summa eget kapital		-2 713 245	-2 887 994
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 971 595	8 899 588
Summa långfristiga skulder		7 971 595	8 899 588
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	615 996	-
Leverantörsskulder		37 614	32 079
Skatteskulder		1 355	1 415
Övriga skulder		1 483	794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 099	140 917
Summa kortfristiga skulder		813 547	175 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 071 897	6 186 799

50

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	307 217	356 749
Avskrivningar	32 173	32 173
	339 390	388 922
Erhållen ränta	50	60
Erlagd ränta	-132 518	-133 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	206 922	255 276
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 564	4 853
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	22 346	-53 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 832	206 666
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-311 997	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-311 997	-
Årets kassaflöde	-81 165	206 666
Likvida medel vid årets början	636 972	430 306
Likvida medel vid årets slut	555 807	636 972

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

30

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

67 år

Maskiner

15 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	929 305	893 616
Övriga objekt	14 396	10 860
Summa	943 701	904 476

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	66 864	66 864
Överlåtelseavgifter	5 815	2 258
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 563	6 816
Övriga intäkter	-12 622	16 542
Försäkringsersättningar	-	65 933
Summa	71 620	158 413

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	-	96 711
Värme, installationer	-	1 950
Summa	-	98 661

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	61 367	-
El, installationer	-	5 000
Summa	61 367	5 000

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	33 178	32 088
Fastighetsförvaltning utöver avtal	327	-
Städning	32 744	30 487
Besiktningsskostnader	39 150	-
Gångbanerenhållning	6 438	6 500
Snöröjning	6 313	6 251
Förbrukningsmaterial	1 444	3 625
El	23 373	25 221
Uppvärmning	182 875	187 509
Vatten och avlopp	52 746	48 806
Avfallshantering	21 663	25 634
Försäkringar	17 828	18 738
Kabel-TV	27 436	26 481
Internet	40 656	40 656
Summa	486 171	451 996

32

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 465	1 334
Ekonomisk förvaltning	40 932	40 176
Övriga förvaltningskostnader	13 116	4 225
Revision	15 500	15 250
Bankkostnader	350	-
Övriga externa kostnader	700	900
Summa	72 063	61 885

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd 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	25 000	25 000
Löner till anställda	20 550	20 550
Summa	45 550	45 550
Sociala avgifter	10 580	10 675
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
Summa	56 330	56 425

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	29 431	29 431
Inventarier, maskiner och installationer	2 742	2 742
Summa	32 173	32 173

90

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	1 962 080	1 962 080
-Mark	4 554 975	4 554 975
	<u>6 517 055</u>	<u>6 517 055</u>
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	6 517 055	6 517 055
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 050 315	-1 020 884
	<u>-1 050 315</u>	<u>-1 020 884</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-29 431	-29 431
	<u>-29 431</u>	<u>-29 431</u>
Utgående avskrivningar	-1 079 746	-1 050 315
Redovisat värde	5 437 309	5 466 740
Varav		
Byggnader	882 334	911 765
Mark	4 554 975	4 554 975
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 800 000	11 043 000
Lokaler	13 000	-
	<u>15 813 000</u>	<u>11 043 000</u>
Totalt taxeringsvärde	15 813 000	11 043 000
Varav byggnader	9 213 000	7 400 000

30

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	41 125	41 125
	<u>41 125</u>	<u>41 125</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	41 125	41 125
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 079	-12 337
	<u>-15 079</u>	<u>-12 337</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 742	-2 742
	<u>-2 742</u>	<u>-2 742</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 821	-15 079
Redovisat värde	23 304	26 046

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	34 250	33 060
Summa	34 250	33 060

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	555 807	636 972
Summa	555 807	636 972

10

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	615 996	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 971 595	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 899 588
Summa	8 587 591	8 899 588

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	8 587 591	8 899 588
Summa	8 587 591	8 899 588

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,64 %	2022-03-01	6 400 000		-	6 400 000
Stadshypotek	1,15 %	2021-03-01	1 599 588		-11 997	1 587 591
Stadshypotek	1,15 %	2020-09-01	900 000		-300 000	600 000
Summa			8 899 588		-311 997	8 587 591

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	32 855	32 855
Upplupna räntekostnader	10 843	11 143
Förutbetalda intäkter	59 543	49 237
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 500
Upplupna driftskostnader	38 858	33 182
Summa	157 099	140 917

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000
Summa ställda säkerheter	8 900 000	8 900 000

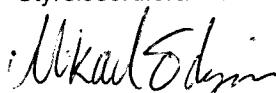
40

Underskrifter

Malmö, 2020 - 03 - 19



Tina Giannopoulou
Styrelseordförande



Mikael Ödegården

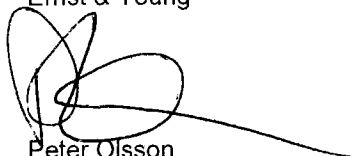


Annelie Ivarsson



Malin Hallin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 19
Ernst & Young



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helgehus, org.nr 746000-0818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helgehus 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. Mitt 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 mitt 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 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

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. 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 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.

80

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 Helgehus 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. Mitt 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 mitt 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 trygghande 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
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 19 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 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

