

Bostadsrättsföreningen Husaren 19

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Husaren 19
769608-7530
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

EB
M
K
S
KE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Husaren 19, 769608-7530, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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
Karin Elg	Ordförande	2021
Mats Areskoug	Ledamot	2020
Stefan Göransson	Ledamot	2020
Ulrika Rudquist	Ledamot	Avgått
Emilia Hasselgren	Ledamot	2021
Karin Larsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Henrik Lells	Suppleant	2020
Jimmy Tamandi	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Rikard Andreasson		2020
Maria Lells		2020

Firmateckning

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

EDL
KL MB
S/L KE

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fräkne 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adresser är Regementsgatan 19 och Roslins väg 1.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen har ett hobbyrum som medlemmar kan använda för enklare reparationer och ommålningar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9 st	10 st	5 st	6 st	2 st

Total tomtarea: 1046 kvm

Total bostadsarea: 2522 kvm

Fastighetsinformation

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

SBC from 2020-01-01

Telenor

E.ON

E.ON

Presto AB

Nomor

Hisselektra AB

Teknisk förvaltning

Bredband & Kabel -TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

EDU
KJ MIA
SC NE

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 342 188 kr och planerat underhåll för 173 703 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 2016-01-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 315 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hissar.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av ventilationskanaler samt montering av insatsrör	2018-2019
Ny luftavfuktare samt väggfläkt i tvättstuga	2018
Automatisk dörröppning på portar mot gatan	2017
Målning dörrar mot innergården	2017
Byte av torktumlare	2015
Gemensamt bredband	2013
Byte av elstammar och undercentral	2012
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Införande av postboxar	2010
Renovering av portar	2009
Byte av styrsystem, pumpar och ventiler i värmecentralen	2007
Byte av ledningsnätet för kabel-tv	2007
Rörstamsbyte och våtrumssäkring av samtliga badrum	2005
Omläggning av tak	2001
Renovering av gården	2001
Nya balkonger	2001
Tilläggsisolering	2001
Nya fönster	2001
Ny tvättstuga	2001

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens underhållsarbete har under 2019 främst präglats av färdigställande av renovering av ventilationssystemet som påbörjades under 2018.

Två stycken mindre vattenläckor i en lägenhet har hanterats där arbetet färdigställs under 2020.

Föreningen har bytt teknisk förvaltare från Bredablick till SBC med start 1 januari 2020.

Man har infört nya rutiner gällande brandskyddsarbete (SBA) och serviceavtal har tecknats med Prestc AB.

Föreningen har antagit ombyggnadsregler med syfte att värna om fastigheten.

Man har startat upp aktiviteten kring hissrenovering, där arbetet kommer att utföras under 2020.

Säkrare öglor att låsa fast cyklar i har installerats på gården. Man höll en lyckad föreningsdag på våren med trädgårdsarbete och städning i gemensamma utrymmen, samt ordnades det traditionsenligt glöggmingel i december.

EDD
Kd 11/11
SK. 3/11

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 50 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade under 2019 och 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 873	1 572	1 652	1 547
Resultat efter finansiella poster	-123	-717	-111	-13
Förändring av underhållsfond	141	-429	11	240
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	88	66	249	118
Soliditet %	67	67	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	588	588	588	588
Driftskostnad, kr / kvm	289	267	298	266
Ränta, kr / kvm	55	67	85	86
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	126	99	95
Lån, kr / kvm	3 482	3 518	3 554	3 591
Snittränta (%)	1,57	1,92	2,39	2,38

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 balansomsättning.

800
100 111A
57 57

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 776 584	472 240	-651 299	-717 306
Disposition enligt föreningsstämma			-717 306	717 306
Avsättning till underhållsfond		315 000	-315 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-173 703	173 703	
Årets resultat				-122 688
Vid årets slut	19 776 584	613 537	-1 509 902	-122 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 368 605
Årets resultat före fondförändring	-122 688
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-315 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 703
Summa över/underskott	-1 632 590

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 632 590
----------------------------	------------

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

Ed
11.9
KD
5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 483 248	1 482 994
Övriga rörelseintäkter	3	389 983	88 639
Summa rörelseintäkter		1 873 231	1 571 633
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 244 881	-1 578 784
Övriga externa kostnader	7	-201 025	-126 783
Personalkostnader	8	-63 618	-63 259
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-351 518	-353 531
Summa rörelsekostnader		-1 861 042	-2 122 357
Rörelseresultat		12 189	-550 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 834	3 596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 711	-170 178
Summa finansiella poster		-134 877	-166 582
Resultat efter finansiella poster		-122 688	-717 306
Årets resultat		-122 688	-717 306

Ed
K2 11.9
55

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 137 720	26 489 238
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		26 137 720	26 489 238
Summa anläggningstillgångar		26 137 720	26 489 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 628	-
Övriga fordringar		105 485	105 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 992	37 738
Summa kortfristiga fordringar		171 105	143 223
Kassa och bank	12	1 489 410	1 354 154
Summa omsättningstillgångar		1 660 515	1 497 377
SUMMA TILLGÅNGAR		27 798 235	27 986 615

Ed
Kul MA
SE SE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 776 584	19 776 584
Underhållsfond		613 537	472 240
Summa bundet eget kapital		20 390 121	20 248 824
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 509 902	-651 299
Årets resultat		-122 688	-717 306
Summa fritt eget kapital		-1 632 590	-1 368 605
Summa eget kapital		18 757 531	18 880 219
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	3 797 620	8 871 979
Summa långfristiga skulder		3 797 620	8 871 979
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 983 495	-
Leverantörsskulder		82 997	60 335
Skatteskulder		3 567	3 269
Övriga skulder		-	27 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	173 025	142 824
Summa kortfristiga skulder		5 243 084	234 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 798 235	27 986 615

Ed
KL 10/19
SE
5/5

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	12 189	-550 724
Avskrivningar	351 517	353 531
	363 706	-197 193
Erhållen ränta	2 834	3 596
Erlagd ränta	-137 710	-170 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	228 830	-363 775
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-27 881	638 649
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	25 171	-114 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 120	160 783
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-90 864	-91 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 864	-91 888
Årets kassaflöde	135 256	68 895
Likvida medel vid årets början	1 354 154	1 285 259
Likvida medel vid årets slut	1 489 410	1 354 154

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

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

ED
11/1
K2
5/

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

50-100 år

Inventarier

Helt avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 483 248	1 482 994
Summa	1 483 248	1 482 994

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	96 085	71 520
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	-	1 200
Överlåtelseavgifter	6 903	2 276
Övriga intäkter	33 200	13 643
Försäkringsersättningar	253 795	-
Summa	389 983	88 639

EA
NA
VA SE
56

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 069	2 663
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 251	1 331
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	15 125
VA & sanitet, installationer	-	2 369
Värme, installationer	7 850	-
Ventilation, installationer	5 406	2 383
Hiss	4 912	1 322
Övriga installationer	29 981	-
Huskropp	3 628	1 869
Vattenskador	275 090	130 269
Klottersanering	-	2 044
Summa	342 188	159 374

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	40 693
Ventilation, installationer	142 784	704 998
Huskropp, fasader	25 419	-
Huskropp, balkonger	5 500	-
Summa	173 703	745 691

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 064	42 784
Teknisk förvaltning	135 525	106 457
Besiktningsskostnader	15 591	2 063
Bevakningskostnader	-	1 086
Snöröjning	10 269	19 540
Serviceavtal	7 313	2 463
Förbrukningsmaterial	6 641	10 526
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 491	-
El	40 886	40 295
Uppvärmning	193 004	229 133
Vatten och avlopp	73 260	71 234
Avfallshantering	64 483	57 323
Försäkringar	20 107	13 234
Systematiskt brandskyddsarbete	19 914	9 675
Kabel-TV	35 004	20 868
Bredband	61 439	47 039
Summa	728 990	673 719

ELD
MA
KH
SE
55

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 350	3 090
Kostnader för transportmedel	264	-
Kontorsmateriel och trycksaker	342	240
Tele och post	7 459	3 712
Förvaltningskostnader	99 888	77 524
Revision	26 063	12 750
Jurist- och advokatkostnader	52 500	-
Bankkostnader	864	277
Övriga externa tjänster	4 635	26 277
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	451
Övriga externa kostnader	2 810	2 463
Summa	201 025	126 783

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	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000
Sociala avgifter	13 618	13 259
Summa	63 618	63 259

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	351 518	353 531
Summa	351 518	353 531

Ed
Kd
56
MA
SE

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 066 775	22 066 775
-Mark	8 219 670	8 219 670
-Markanläggningar	-	-
	<u>30 286 445</u>	<u>30 286 445</u>
Utgående anskaffningsvärden	30 286 445	30 286 445
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 797 207	-3 443 676
	<u>-3 797 207</u>	<u>-3 443 676</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-351 518	-353 531
	<u>-351 518</u>	<u>-353 531</u>
Utgående avskrivningar	-4 148 725	-3 797 207
Redovisat värde	26 137 720	26 489 238
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 918 050	18 269 568
Mark	8 219 670	8 219 670
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 600 000	40 000 000
Totalt taxeringsvärde	48 600 000	40 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>23 600 000</i>	<i>20 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	37 992	37 738
Summa	37 992	37 738

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	128
Transaktionskonto Handelsbanken	701 588	568 900
Placeringskonto SBAB	787 822	785 126
Summa	1 489 410	1 354 154



Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 983 495	90 864
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 797 620	363 456
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 417 659
Summa	8 781 115	8 871 979

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	8 781 115	8 871 979
Summa	8 781 115	8 871 979

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95 %	2020-01-30	962 500	-	-10 000	952 500
Stadshypotek	1,37 %	2023-06-01	3 875 524	-	-38 952	3 836 572
Stadshypotek	1,89 %	2020-01-30	4 033 955	-	-41 912	3 992 043
Summa			8 871 979	-	-90 864	8 781 115

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	18 367	18 607
Förutbetalda intäkter	95 256	77 658
Upplupna revisionsarvoden	13 250	-
Upplupna driftskostnader	46 152	46 559
Summa	173 025	142 824

MA
KH
56

Not 16 Ställda säkerheter

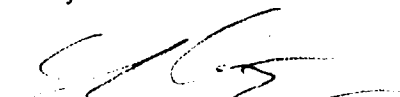
Ställda säkerheter

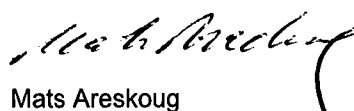
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 370 000	15 370 000
Summa ställda säkerheter	15 370 000	15 370 000

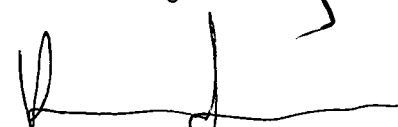
Underskrifter

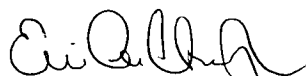
Malmö, 2020 - 04 - 27


Karin Elg
Styrelseordförande


Stefan Göransson


Mats Areskoug


Karin Larsson


Emilia Hasselgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 29
KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Husaren 19, org. nr 769608-7530

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Husaren 19 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Husaren 19 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 2020-04-29

KPMG AB



Peter Cederblad

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 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

