

Årsredovisning

för

Brf Aspehejdan

738800-0387

Räkenskapsåret

2019

~

Styrelsen för Brf Aspehejdan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Aspehejdan 16 i Simrishamns kommun med totalt 38 lägenheter och 22 garageplatser samt källarlocal.

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet och taxeringsvärdet uppgick 2019 till 23 403 000 kronor (16 166 000 kr). Fastighetens bokförda värde uppgick 2019-12-31 till 1 670 510 kronor (1 726 940) efter årets avskrivning med 56 430 kronor (56 430 kronor).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Avsättningar till yttre fond motsvarar ett basbelopp. För 2019 har till yttre fond och underhåll avsatts 46 500 kronor (45 500 kronor).

Den inre fonden (medlemmarnas reparationsfond) har under året utnyttjats av medlemmar med 29 984 kronor och uppgår efter årets slut till 147 573 kronor. Ingen avsättning gör längre enligt stadgarna.

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelsen har under året bestått av Knut Ekdahl, ordförande, Britt Andersson, ledamot, Ulf Persson kassör och vice-ordförande, Patrik Hellström, sekreterare, Torbjörn Andersson, ledamot samt Benny Andersson och Ulla Malmberg suppleanter.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ludvig & Co (LRF konsluts nya företagsnamn) i Simrishamn. Arvodet för denna förvaltning uppgick till 89 084 kronor (106 331 kronor).

Underhållsplanen följs. Planerat fönsterbyte 2020 kostnad enligt offert 1 050 000 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 269	1 265	1 223	1 223	1 222
Resultat efter finansiella poster	108	222	304	88	159
Soliditet (%)	45	41	34	30	26

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 140	215 685	739 476	222 131	1 336 432
Avsättning yttre fond		46 500	-46 500		0
Disposition av föregående års resultat:			222 131	-222 131	0
Årets resultat				165 064	165 064
Belopp vid årets utgång	159 140	262 185	915 107	165 064	1 501 496

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	915 107
årets vinst	165 064
	1 080 171

disponeras så att i ny räkning överföres	1 080 171
	1 080 171

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

C

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Hyses- och avgiftsintäkter		1 268 605	1 265 051
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 268 605	1 265 051
Rörelsekostnader			
Kostnader för fastighetsförvaltning	2	-832 484	-690 331
Övriga externa kostnader	3	-151 794	-162 512
Personalkostnader	4	-69 258	-79 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 930	-92 688
Summa rörelsekostnader		-1 138 466	-1 025 222
Rörelseresultat		130 139	239 829
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		86	36
Räntekostnader		-22 083	-17 734
Summa finansiella poster		-21 997	-17 698
Resultat efter finansiella poster		108 142	222 131
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		56 922	0
Summa bokslutsdispositioner		56 922	0
Resultat före skatt		165 064	222 131
Årets resultat		165 064	222 131

6

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 670 510	1 726 940
Inventarier, verktyg och installationer	6	227 922	256 422
Summa materiella anläggningstillgångar		1 898 432	1 983 362
Summa anläggningstillgångar		1 898 432	1 983 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245 665	249 959
Övriga fordringar		10 820	16 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 875	34 261
Summa kortfristiga fordringar		293 360	300 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 172 419	1 060 455
Summa kassa och bank		1 172 419	1 060 455
Summa omsättningstillgångar		1 465 779	1 361 186
SUMMA TILLGÅNGAR		3 364 211	3 344 548

Q

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 140	159 140
Reservfond och yttre fond		262 185	215 685
Summa bundet eget kapital		421 325	374 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		915 107	739 476
Årets resultat		165 064	222 131
Summa fritt eget kapital		1 080 171	961 607
Summa eget kapital		1 501 496	1 336 432
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		0	56 922
Summa obeskattade reserver		0	56 922
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 272 000	1 304 000
Summa långfristiga skulder		1 272 000	1 304 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		32 000	32 000
Leverantörsskulder		40 593	63 661
Övriga skulder		150 269	182 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 853	368 557
Summa kortfristiga skulder		590 715	647 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 364 211	3 344 548

Q

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 50 år

Inventarier: 5 år

Installationer 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Kostnader för fastighetsförvaltning

	2019	2018
Reparation och underhåll	237 344	75 804
Fastighetsel	37 607	32 985
Fjärrvärme	313 689	308 705
Vatten/avlopp	83 227	92 318
Sophämtning	25 022	26 203
Renhållning/städning	2 278	2 341
Snöröjning	0	1 483
Trädgårdsanläggning	339	2 537
Försäkringspremier	19 953	37 547
TV-abonnemang	60 639	60 749
Fastighetsskatt	52 386	49 660
	832 484	690 332

Q

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hyra inventarier/verktyg	320	0
Förbrukningsinventarier	6 520	0
Förbrukningsmaterial	1 943	2 831
Styrelsearvoden ej lön	18 000	18 000
Ersättningar till revisor	9 063	8 875
Omkostnadsersättning	20 400	17 400
Sammanträdeskostnader	1 708	1 696
Arvode för förvaltningsav	89 084	106 331
Sociala avgifter på arvod	0	2 278
Bankkostnader	3 105	3 191
Tidn/tidskrifter/facklitt	450	450
Lämnade bidrag och gåvor	500	760
Övr förvaltningskostnader	700	700
	151 793	162 512

Not 4 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 821 500	2 821 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 821 500	2 821 500
Ingående avskrivningar	-1 094 560	-1 038 130
Årets avskrivningar	-56 430	-56 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 150 990	-1 094 560
Utgående redovisat värde	1 670 510	1 726 940

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	362 598	362 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 598	362 598
Ingående avskrivningar	-106 176	-69 918
Årets avskrivningar	-28 500	-36 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 676	-106 176
Utgående redovisat värde	227 922	256 422

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 144 000	1 176 000
	1 144 000	1 176 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 001 000	3 001 000
	3 001 000	3 001 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

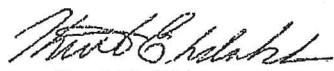
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,672	1 304 000	1 336 000
		1 304 000	1 336 000
Kortfristig del av långfristig skuld		32 000	32 000

Simrishamn 2020-05-06


Torbjörn Andersson
ledamot

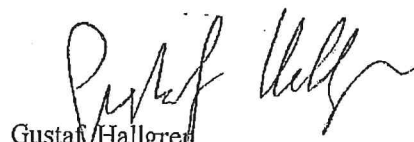

Britt Andersson
ledamot


Knut Ekdahl
ordförande


Ulf Persson
ledamot


Patrik Hellström
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2020


Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Aspehejdan

Org.nr 738800-0387

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aspehejdan 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



2 (3)

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Simrishamn den 7 maj 2020

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor