



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nevishus i Staffanstorp



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nevishus i Staffanstorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kjell Arne Olsson	Ordförande
Inga Margareta Fremling	Ledamot
Hans Erik Göran Jönsson	Ledamot
Lars Gustav Eddy Öst	Ledamot

Ann Bodil Christina Eriksson	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Rabina Rana	Suppleant Extern	Toresson Revision AB
Bernt Johansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Margareta Gullberg
Gun Scheffer

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nevishög 13:11	1992	Staffanstorp

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via gaspanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 2 flerbostadshus och 21 småhus.

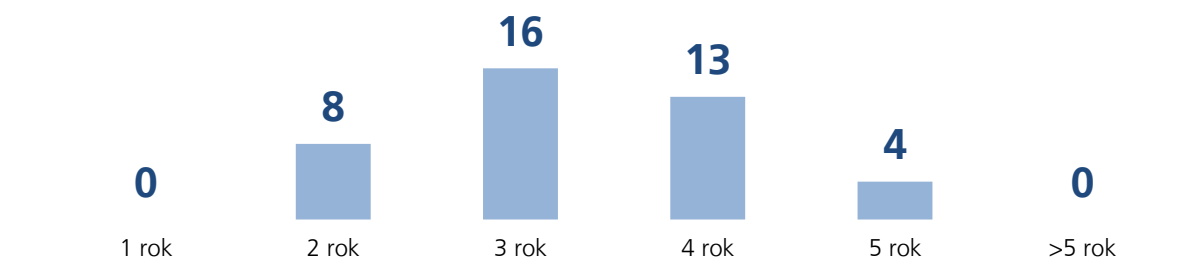
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 219 m², varav 3 859 m² utgör lägenhetsyta och 360 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kontroll och åtgärd av tegelstenar och murfogar på flerfamiljshusen.	2020	
Slutbesiktning av värmesystemet samt mätning av ev. avvikelser	2020	
Belysning vid parkeringsplatser / garage, trappor i flerfamiljshus, soprum och trädgårdsavfall har uppgraderats, utökats, lagts till och bytts ut med nya LED-lampor.	2020	
Radonmätning är utförd under Oktober - December 2020.	2020	Mätresultaten erhålles i slutet januari 2021
Radiator- och Termostatventil / byte samt inställning av värmevärde	2019	
Taktvätt och impregnering	2018	
Underhållsspolning av fastighetens köksavlopp	2018	
Ommålning av alla träytor och förråd	2017	
Målning av garageportar	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Montering av nya tidur till entrédörrarna vid flerfamiljshusen.	2021	
Större kontroll av tegelstensfogar och murfogar kommer att ske april / maj 2021	2021	Arbetet är beställt av Mur & Puts AB.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 037 882	3 105 183
Finansiella intäkter	1 560	1 790
Ökning av kortfristiga skulder	6 496	10 532
	3 045 938	3 117 505

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 457 832	1 733 572
Finansiella kostnader	339 843	366 996
Ökning av kortfristiga fordringar	9 141	20 135
Minskning av långfristiga skulder	963 174	254 911
	2 769 990	2 375 614

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

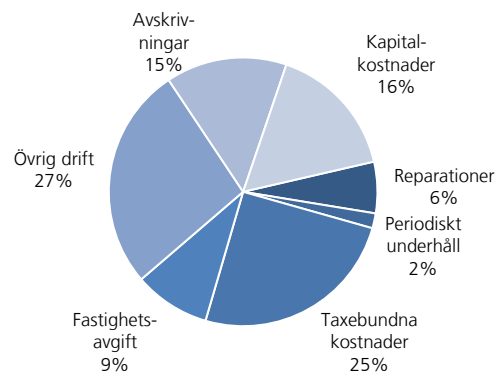
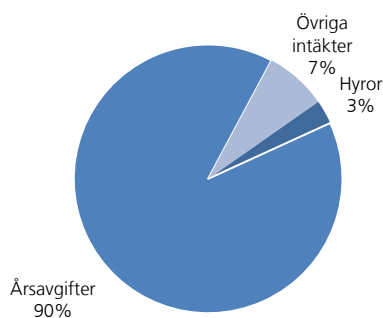
4 645 568 **4 369 620**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

275 949 **741 891**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Framgår under punkten TEKNISK STATUS - Utfört underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	696	696
Hyror/m ² hyresrättsyta	13	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 382	6 632	6 607	6 661
Elkostnad/m ² totalyta	9	10	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	59	46	53	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	28	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	87	96	119
Soliditet (%)	33	30	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	933	697	631	309
Nettoomsättning (tkr)	3 031	3 036	3 020	3 023

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 859 m² bostäder och 360 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 782 004	0	0	5 782 004
Upplåtelseavgifter	434 989	0	0	434 989
Fond för yttre underhåll	2 864 300	427 100	0	2 437 200
S:a bundet eget kapital	9 081 293	427 100	0	8 654 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 089 552	-427 100	697 274	1 819 379
Årets resultat	932 636	932 636	-697 274	697 274
S:a fritt eget kapital	3 022 189	505 536	0	2 516 652
S:a eget kapital	12 103 482	932 636	0	11 170 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	932 636
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 516 652
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-427 100</u>
summa balanserat resultat	3 022 188

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>37 055</u>
3 059 243

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 031 253	3 036 259
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 629	68 924
Summa rörelseintäkter		3 037 882	3 105 183
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 099 490	-1 440 018
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 694	-104 395
Personalkostnader	Not 6	-215 648	-189 158
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-309 131	-309 131
Summa rörelsekostnader		-1 766 963	-2 042 703
RÖRELSERESULTAT		1 270 919	1 062 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 560	1 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 843	-366 996
Summa finansiella poster		-338 283	-365 206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		932 636	697 274
ÅRETS RESULTAT		932 636	697 274

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	32 334 865	32 643 996
Summa materiella anläggningstillgångar	32 334 865	32 643 996
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	32 334 865	32 643 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 227 681	3 947 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	38 022	37 429
Summa kortfristiga fordringar	4 265 703	3 984 852
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	559 572	555 333
Summa kassa och bank	559 572	555 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 825 275	4 540 186
SUMMA TILLGÅNGAR	37 160 140	37 184 182

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 216 993	6 216 993
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 864 300	2 437 200
Summa bundet eget kapital		9 081 293	8 654 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 089 552	1 819 379
Årets resultat		932 636	697 274
Summa fritt eget kapital		3 022 189	2 516 652
SUMMA EGET KAPITAL		12 103 482	11 170 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 486 808	17 654 849
Summa långfristiga skulder		15 486 808	17 654 849
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 143 036	7 938 169
Leverantörsskulder		42 556	60 490
Skatteskulder		11 221	9 377
Övriga skulder		4 037	2 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	369 001	348 046
Summa kortfristiga skulder		9 569 851	8 358 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 160 140	37 184 182

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	142 år	142 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 723 388	2 723 388
Hyror lokaler	4 650	0
Hyror parkering	17 700	23 603
Hyror garage	65 750	69 500
Vatten-/värmeintäkter	219 783	219 783
Öresutjämning	-18	-15
	3 031 253	3 036 259

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	22 700
Försäkringsersättning	3 625	45 984
Återbäring försäkringsbolag	2 884	0
Övriga intäkter	120	240
	6 629	68 924

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 954
	Hissbesiktning	2 938	5 722
	Myndighetstillsyn	24 750	0
	Sophantering	0	3 318
	Gård	11 253	4 068
	Serviceavtal	86 841	16 230
	Förbrukningsmateriel	16 961	20 333
	Brandskydd	0	1 424
	Fordon	6 554	0
		149 297	58 048
	Reparationer		
	Lås	3 558	0
	VVS	4 384	2 213
	Värmeanläggning/undercentral	5 265	9 600
	Ventilation	52 168	117 827
	Elinstallationer	42 772	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 171	3 295
	Hiss	11 019	3 533
	Tak	0	9 762
	Fönster	3 195	0
	Vattenskada	0	59 838
		129 532	206 068
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	24 200
	VVS	25 521	0
	Värmeanläggning	0	429 503
	Elinstallationer	0	46 775
	Tak	11 534	0
		37 055	500 478
	Taxebundna kostnader		
	El	38 163	41 689
	Gas	249 793	192 911
	Vatten	154 824	118 668
	Sophämtning/renhållning	85 328	72 046
	Grovsopor	2 520	1 009
		530 628	426 323
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 880	36 622
	Bredband	22 993	22 218
		60 873	58 840
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 105	190 261
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 099 490	1 440 018

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	912
	Tele- och datakommunikation	2 351	1 970
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	5 438	3 718
	Styrelseomkostnader	0	13 036
	Förvaltningsarvode	51 911	52 709
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	4 829	10 650
	Korttidsinventarier	0	990
	Konsultarvode	54 713	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 410
		142 694	104 395

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 400	64 400
	Löner	118 125	94 022
	Kostnadsersättningar	3 137	2 813
	Sociala kostnader	25 986	27 923
		215 648	189 158

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	309 131	309 131
		309 131	309 131

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 611 784	47 611 784
	Utgående anskaffningsvärde	47 611 784	47 611 784
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 967 788	-14 658 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-309 131	-309 131
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 276 919	-14 967 788
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 334 865	32 643 996
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 585 671	3 585 671
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 280 000	31 280 000
	Taxeringsvärde mark	12 190 000	12 190 000
		43 470 000	43 470 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 470 000	42 470 000
	Lokaler	1 000 000	1 000 000
		43 470 000	43 470 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	140 200	133 137
	Klientmedel hos SBC	4 085 996	3 814 286
	Fordringar kreditfakturor	1 485	0
		4 227 681	3 947 423
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	38 022	37 429
		38 022	37 429
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 437 200	2 154 200
	Reservering enligt stadgar	427 100	283 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 864 300	2 437 200

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,000 %	0	7 662 548	Löst
SBAB	1,810 %	8 707 564	8 798 710	2022-09-16
SEB	0,620 %	8 947 280	9 131 760	2021-05-28
SEB	0,790 %	6 975 000	0	2025-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		24 629 844	25 593 018	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 143 036	-7 938 169	
		15 486 808	17 654 849	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 729 064 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 535 000	45 535 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	66 800	64 400
Sociala avgifter	20 989	20 234
Ränta	15 905	26 627
Avgifter och hyror	265 307	236 785
	369 001	348 046

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Framgår under punkten TEKNISK STATUS - Planerat underhåll

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

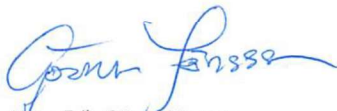
STAFFANSTORP den 22,3 2021



Kjell Arne Olsson
Ordförande



Inga Margareta Fremling
Ledamot



Hans Erik Göran Jönsson
Ledamot



Lars Gustav Eddy Öst
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15,4 2021



Carina Toresson
Extern revisor



Bernt Johansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nevishus i Staffanstorps, org.nr 716439-4418.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nevishus i Staffanstorps för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 BRF Nevishus i Staffanstorps för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Extern revisor 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:

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

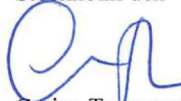
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

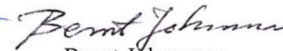
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Stockholm den 15/4 2021



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Bernt Johansson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se