



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Heden



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 Heden

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.

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Styrelsen

Rolf Günther Lindskoug	Ordförande
Jenny Jönsson Ahlberg	Ledamot
Ing-Britt Yvonne Lundgren	Ledamot
Amanda Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lennart Nilsson	Ordinarie Extern	Revelino Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Rolf Lindskoug	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TJÄDERN 2	1943	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

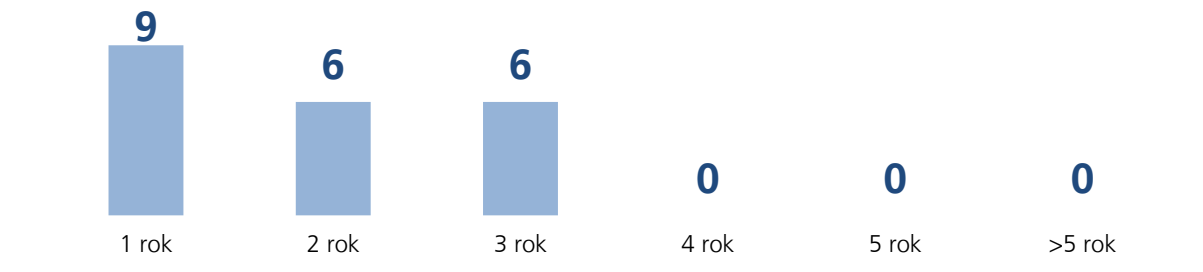
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 226 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Föreningen har en stor uteplats med trädgårdsmöbler som byggdes sommaren 2005, och nyttjas gemensamt.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av tak	2020	
Fönsterbyte i källare samt	2019	
Omputsning av grund på södersidan		
Rörstambyte	2006	
Samtliga badrum renoverades i samband med rörstambytet.	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omputsning grund södersidan samt utbyte av källarfönster	2018	Kostnadsförslag begärda
Byte av tak	2020	
Målning av väggar i trapphusen	2022	Kostnadsförslag inkommet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

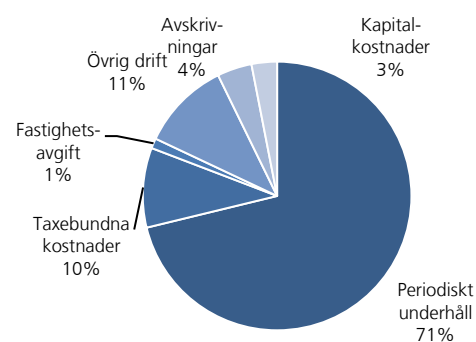
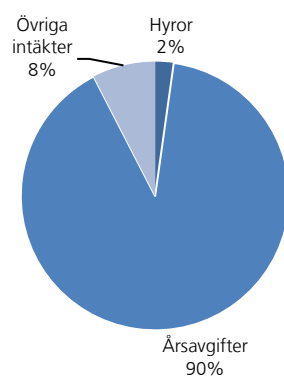
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Rolf Lindskoug
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	873 266	963 641
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	845 586	846 636
Finansiella intäkter	18	55
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 735
Ökning av långfristiga skulder	1 560 480	0
	2 406 084	848 426
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 266 378	804 194
Finansiella kostnader	75 090	67 526
Ökning av kortfristiga fordringar	12 957	0
Minskning av långfristiga skulder	0	58 700
Minskning av kortfristiga skulder	18 113	8 381
	2 372 538	938 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	906 812	873 266
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	33 546	-90 375

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Då detta år bestått av Covid-pandemi så blev stämman uppskjuten till september månad. Vi beslutade att hålla denna på vår uteplats, där medlemmarna kunde hålla en säker distans till varandra. Takbytet blev utfört med ett väldigt bra resultat. Vi fick även lagt tak på uteplatsen i samma veva.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	622	622
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 254	2 981	3 029	3 077
Elkostnad/m ² totalyta	15	14	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	121	125	136	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	39	38	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	55	49	73
Soliditet (%)	0	15	17	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 597	-127	128	92
Nettoomsättning (tkr)	846	847	847	847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 226 m² bostäder.

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	35 634	0	0	35 634
Fond för yttre underhåll	174 043	35 892	-266 524	404 675
S:a bundet eget kapital	209 677	35 892	-266 524	440 309
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	476 547	-35 892	139 984	372 455
Årets resultat	-1 597 375	-1 597 375	126 540	-126 540
S:a ansamlad förlust	-1 120 828	-1 633 267	266 524	245 915
S:a eget kapital	-911 151	-1 597 375	0	686 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 597 375
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	512 439
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-35 892</u>
summa balanserat resultat	-1 120 828

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>174 000</u>
att i ny räkning överförs	-946 828

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	845 586	846 636
Summa rörelseintäkter		845 586	846 636
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 161 380	-695 030
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 860	-70 092
Personalkostnader	Not 5	-22 138	-39 073
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-101 511	-101 511
Summa rörelsekostnader		-2 367 889	-905 705
RÖRELSERESULTAT		-1 522 303	-59 069
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 090	-67 526
Summa finansiella poster		-75 072	-67 471
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 597 375	-126 540
ÅRETS RESULTAT		-1 597 375	-126 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7, 11	3 480 740	3 582 251
Summa materiella anläggningstillgångar	3 480 740	3 582 251
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 480 740	3 582 251
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	159	150
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	94 821	71 010
Summa kortfristiga fordringar	94 980	71 160
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	831 317	808 634
Summa kassa och bank	831 317	808 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	926 297	879 794
SUMMA TILLGÅNGAR	4 407 037	4 462 045

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 634	35 634
Fond för yttre underhåll	Not 9	174 043	404 675
Summa bundet eget kapital		209 677	440 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		476 547	372 455
Årets resultat		-1 597 375	-126 540
Summa fritt eget kapital		-1 120 828	245 915
SUMMA EGET KAPITAL		-911 151	686 224
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 481 668	1 502 868
Summa långfristiga skulder		1 481 668	1 502 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 733 825	2 152 145
Leverantörsskulder		27 829	47 855
Skatteskulder		859	0
Övriga skulder		0	309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	74 007	72 644
Summa kortfristiga skulder		3 836 520	2 272 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 407 037	4 462 045

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Fönster	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	762 818	762 818
Hyror parkering	18 750	19 800
Bredbandsintäkter	64 008	64 008
Öresutjämning	10	10
	845 586	846 636

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 632	31 632
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 807	0
	Städning entreprenad	21 600	8 195
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Gård	159	327
	Förbrukningsmateriel	394	323
		55 592	40 777
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 584
	VVS	0	2 014
	Elinstallationer	1 150	0
		1 150	6 598
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	266 524
	Tvättstuga	5 395	0
	VVS	66 547	0
	Tak	1 665 779	0
		1 737 721	266 524
	Taxebundna kostnader		
	El	18 082	17 142
	Värme	148 139	153 175
	Vatten	40 594	48 045
	Sophämtning/renhållning	27 743	27 563
		234 558	245 925
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 406	37 016
	Bredband	63 944	69 273
		102 350	106 289
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 009	28 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 161 380	695 030
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 254	5 128
	Revisionsarvode extern revisor	5 469	2 297
	Föreningskostnader	10 851	10 719
	Förvaltningsarvode	44 628	43 940
	Administration	12 138	3 588
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 420
		82 860	70 092

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 000	14 000
	Löner	0	14 951
	Sociala kostnader	5 138	10 121
		22 138	39 073
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	5 172	5 172
	Förbättringar	96 338	96 338
		101 511	101 511
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 679 038	5 679 038
	Utgående anskaffningsvärde	5 679 038	5 679 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 096 787	-1 995 276
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 511	-101 511
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 198 298	-2 096 787
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 480 740	3 582 251
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark	3 564 000	3 564 000
		11 964 000	11 964 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 964 000	11 964 000
		11 964 000	11 964 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 326	6 332
	Skattefordran	0	46
	Klientmedel hos SBC	75 495	64 632
		94 821	71 010

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	404 675	368 783
	Reservering enligt stadgar	35 892	35 892
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-266 524	0
	Vid årets slut	174 043	404 675

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,538 %	1 032 000	1 032 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,000 %	0	133 320	Avslutat
	Swedbank	0,000 %	0	965 625	Avslutat
	Swedbank	2,130 %	1 502 868	1 524 068	2022-03-25
	Swedbank	1,189 %	2 680 625	0	Rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		5 215 493	3 655 013	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 733 825	-2 152 145	
			1 481 668	1 502 868	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 921 993 kr. (58 700 kr * 5 år)

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 235 550	4 789 250
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 948	6 951
	Avgifter och hyror	66 059	65 693
		74 007	72 644

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Då takbytet kostade en rejäl slant, så kommer vi att endast ombesörja löpande underhåll under 2021.

Handwritten mark

Styrelsens underskrifter

TRELLEBORG den 27 / 4 2021

Rolf Günther Lindskoug

Rolf Günther Lindskoug
Ordförande

Jenny Jönsson Ahlberg

Jenny Jönsson Ahlberg
Ledamot

Ing-Britt Yvonne Lundgren

Ing-Britt Yvonne Lundgren
Ledamot

Amanda Nilsson

Amanda Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021

Lenhart Nilsson
Lenhart Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden

Org.nr 747000-0527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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

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:

Bostadsrättsföreningen Heden, Org.nr 747000-0527

- 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.

- 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 Bostadsrättsföreningen Heden för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Bostadsrättsföreningen Heden, Org.nr 747000-0527



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, 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.

Trelleborg 2021-05-24

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Heden, Org.nr 747000-0527

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	762 000	762 818	762 000
Hyror parkering	16 000	18 750	19 000
Bredbandsintäkter	64 000	64 008	64 000
Öresutjämning	0	10	0
	842 000	845 586	845 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-33 000	-31 632	-33 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 807	-2 000
Städning entreprenad	-20 000	-21 600	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-159	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-394	-2 000
	-56 000	-55 592	-38 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-16 000	0	-15 000
Elinstallationer	0	-1 150	0
	-16 000	-1 150	-15 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-5 395	0
VVS	0	-66 547	0
Tak	0	-1 665 779	0
	0	-1 737 721	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-18 082	-18 000
Värme	-160 000	-148 139	-173 000
Vatten	-49 000	-40 594	-47 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-27 743	-29 000
	-256 000	-234 558	-267 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-38 406	-36 000
Bredband	-73 000	-63 944	-67 000
	-112 000	-102 350	-103 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 000	-30 009	-28 936
	-29 000	-30 009	-28 936
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 254	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-3 000	-5 469	-12 000
Föreningskostnader	-11 000	-10 851	-1 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-44 628	-45 000
Administration	-4 000	-12 138	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 520	-5 000
	-76 000	-82 860	-72 000
Personalkostnader			
Lön	0	0	-1 000
Lön - fastighetsskötsel	-4 000	0	0
Lön - lokavård	-12 000	0	-30 000
Styrelsearvode	-18 000	-17 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-4 703	-15 000
FORA	-2 000	-435	-2 000
	-51 000	-22 138	-66 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-6 000	-5 172	-6 000
Förbättringar	-97 000	-96 338	-97 000
	-103 000	-101 511	-103 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER			
	-699 000	-2 367 889	-692 936
RÖRELSERESULTAT			
	143 000	-1 522 303	152 064
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-80 000	-75 090	-109 000
	-80 000	-75 072	-109 000
RESULTAT			
	63 000	-1 597 375	43 064

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