

Bostadsrättsföreningen Solgläntan i Veberöd

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Solgläntan i Veberöd
769628-3014
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solgläntan i Veberöd, 769628-3014, med säte i Veberöd, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.


Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-20 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
Mikael Ewing	Ordförande	2020
Eva Bring	Ledamot	2020
Rikard Ekberg	Ledamot	2021
Malin Markstedt	Ledamot	2021
Gustav Granelli	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Magnus Sandberg	Suppleant	2020
Anna Jepson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Emma Lind		2020
Fredrik Nilsson		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Veberöd Gäddan 4 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 20 småhus. Byggnaderna är uppförda 2016-2017. Fastighetens adresser är Remontgatan 9-39, 43-49 (udda nummer).

Föreningen upplåter samtliga småhus med bostadsrät.

Lägenhetsfördelning

6 rok	7 rok
16	4

Total tomtarea: 8 945 kvm

Total bostadsarea: 2 812 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring Sverige. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

E.ON

Anticimex

Elavtal avseende volym

Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 487 212 kr. Reparationskostnaderna specificeras närmare i not 4.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 421 800 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2019, samt extra föreningsstämma 4 september 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2019 har styrelsen fortsatt det under 2018 påbörjade arbetet med att säkerställa samtliga lägenheters säkerhet och funktion då den påbörjade elbesiktningen slutfördes.

Samtliga ytterdörrar och terassdörrar har inspekterats och justerats. Detta utfördes av Triennium, fd Severins Bygg och fastighetsservice i Malmö.

Skurups rörservice har gått igenom samtliga värmepannor och justerat in alla pannor lika för att kunna utvärdera dess funktion tillsammans med golvvärmesystemet. De akuta fel som upptäcktes har direkt blivit åtgärdade tillsammans med de mindre fel som upptäcktes. Därefter har varje lägenhet haft tillfälle att lämna in en utvärdering huruvida värmen och golvvärmen har förändrats i respektive lägenhet. Skurups rörservice kommer nu i början av januari 2020 fortsätta sitt arbete med att åtgärda resterande fel som kräver lite mer planering och beställning av varor.

Tilläggsförsäkring på våra värmepumpar har tecknats med Artic Seals AB i Huddinge och gäller i 3 år framöver från jan-mars 2019.

Kontrakt skrevs med Kvalitetsansvarig Ingemar Erikson, Projektledning Helsingborg AB i slutet av 2018 för att avsluta byggprojektet Gäddan 4 i Veberöd. Målet är att få till stånd ett slutbevis. Under 2019 har man diskuterat geotekniska borrhningar på området vilket visade sig inte vara nödvändigt då det fanns dokumenterat i bilder. Geotekniskt intyg skrevs. Året har sedan följts med ytterligare krav på olika intyg från Lunds Kommuns byggnadskontor. För tillfället inväntar vi intyg från Triennium.

Styrelsen har under våren köpt in diverse skyltar till vårt område för att tydliggöra adress och husnummer, varning för lekande barn, gästparkering och vändzon och sett till att de kommit upp på området.

Målarfärg till samtliga förråd och plank köptes in under våren så alla boende kunde måla sitt eget förråd och plank. De flesta förråden blev målade under sommaren 2019.

Styrelsen har varit i Tingsrätten gällande de skulder och krav som Brf Solgläntan hade gentemot konkursboet för Svenska Moderna Hem. Den ursprungliga skulden på drygt 8 miljoner blev nerskriven av konkursförvaltaren till ~3,5 miljoner. Av detta hade vi chans att få 1-2 %. Brf Solgläntan väntar fortfarande på Tingsrättens dom.

En omfattande vattenläcka i en av lägenheterna visade sig bero på byggfel. Inget försäkringsbolag ville kännas vid detta. Styrelsen har varit i kontakt med Brim ett flertal gånger där Svenska Moderna Hem hade en entreprenadförsäkring. Till en början ville de inte kännas vid skadan. Efter att ha varit i kontakt med deras jurister på Kriströms advokatbyrå hävdades entreprenadavtalet med SMH 5/12 2019. Styrelsen jobbar nu vidare för att ta reda på om Brf Solgläntan kan få ut något via denna försäkring.

Då utgifterna varit kostsamma enligt ovan beslutade styrelsen på budgetmötet under hösten att 2020 års hyra till en början kommer stiga med 10%. Det kan bli aktuellt med ytterligare höjning under året.

Styrelsen har beslutat lämna Bostadsrätterna under 2019 för att minska våra utgifter.

Under kommande verksamhetsår 2020 kommer styrelsen se över andra avtal, bland annat lånekostnaderna för Brf Solgläntan för att ytterligare dra ner på utgifterna.

Radonmätning och energideklaration står på agendan framöver. Energideklaration bör göras senast 2 år efter slutbesked.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 36 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017*
Rörelsens intäkter	901	1 169	666
Resultat efter finansiella poster	-759	48	1 571
Förändring av underhållsfond	422	422	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-695	102	2 047
Soliditet %	73	74	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	320	309	305
Driftskostnad, kr / kvm	68	74	162
Ränta, kr / kvm	83	79	229
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	-
Lån, kr / kvm	5 471	5 498	4 966
Snittränta (%)	1,52	1,44	4,62

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 balansomslutning.

* Verksamheten startade 2017. //

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 270 000	421 800	1 148 759	48 490
Disposition enligt föreningsstämma			48 490	-48 490
Avsättning till underhållsfond		421 800	-421 800	
Årets resultat				-759 146
Vid årets slut	42 270 000	843 600	775 449	-759 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 197 249
Årets resultat före fondförändring	-759 146
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsebeslut	-421 800
Summa över/underskott	16 303

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

16 303

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	898 736	868 440
Övriga rörelseintäkter	3	2 663	300 643
Summa rörelseintäkter		901 399	1 169 083
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-679 246	-294 769
Övriga externa kostnader	6	-232 117	-103 724
Personalkostnader	7	-30 555	-23 656
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-485 565	-476 125
Summa rörelsekostnader		-1 427 483	-898 274
Rörelseresultat		-526 084	270 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 104	-222 343
Summa finansiella poster		-233 062	-222 319
Resultat efter finansiella poster		-759 146	48 490
Årets resultat		-759 146	48 490

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	57 854 867	58 340 432
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 854 867</u>	<u>58 340 432</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 854 867</u>	<u>58 340 432</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	101
Övriga fordringar		2	100 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 816	15 043
Summa kortfristiga fordringar		<u>37 818</u>	<u>115 144</u>
Kassa och bank	11	849 661	1 096 990
Summa omsättningstillgångar		<u>887 479</u>	<u>1 212 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 742 346</u>	<u>59 552 566</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 270 000	42 270 000
Underhållsfond		843 600	421 800
Summa bundet eget kapital		43 113 600	42 691 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		775 449	1 148 759
Årets resultat		-759 146	48 490
Summa fritt eget kapital		16 303	1 197 249
Summa eget kapital		43 129 903	43 889 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	1 567 650	15 383 090
Summa långfristiga skulder		1 567 650	15 383 090
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	13 815 440	77 940
Leverantörsskulder		116 542	113 772
Övriga skulder		-	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	112 811	83 801
Summa kortfristiga skulder		14 044 793	280 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 742 346	59 552 566

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	-526 084	270 809
Avskrivningar	485 565	476 125
	-40 519	746 934
Erhållen ränta	42	24
Erlagd ränta	-233 104	-222 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-273 581	524 615
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	77 326	-5 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	26 866	-164 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-169 389	354 725
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-944 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-944 094
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 587 500
Amortering av låneskulder	-77 940	-91 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 940	1 496 030
Årets kassaflöde	-247 329	906 661
Likvida medel vid årets början	1 096 990	190 329
Likvida medel vid årets slut	849 661	1 096 990

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

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 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	898 736	868 440
Summa	898 736	868 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga intäkter	2 663	300 643
Summa	2 663	300 643

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 616	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	26 011	-
VA & sanitet, installationer	87 782	18 926
Värme, installationer	28 167	-
El, installationer	80 250	-
Huskropp	775	67 447
Vattenskador	230 611	-
Summa	487 212	86 373

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	23 154	67 351
Besiktningkostnader	35 563	22 799
Gångbanerenshållning	2 500	-
Snöröjning	4 125	7 154
Förbrukningsmaterial	-	2 205
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	150
El	12 142	10 954
Vatten och avlopp	77 050	54 918
Försäkringar	37 500	31 165
Ersättningar till hyresgäster	-	11 700
Summa	192 034	208 396

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 541	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 291	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 861
Tele och post	1 100	1 100
Förvaltningskostnader	54 082	48 782
Revision	18 150	50 000
Jurist- och advokatkostnader	2 154	-
Bankkostnader	648	331
IT-tjänster	469	450
Övriga externa tjänster	39 883	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 300	-
Övriga externa kostnader	101 500	1 200
Summa	232 117	103 724

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	23 250	18 000
Summa	23 250	18 000
Sociala avgifter	7 305	5 656
Summa	30 555	23 656

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	485 565	476 125
Summa	485 565	476 125

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 556 541	47 612 447
-Mark	10 736 140	10 736 140
	59 292 681	58 348 587
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	944 094
	-	944 094
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	59 292 681	59 292 681
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-952 249	-476 124
	-952 249	-476 124
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-485 565	-476 125
	-485 565	-476 125
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 437 814	-952 249
Redovisat värde	57 854 867	58 340 432
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 118 727	47 604 292
Mark	10 736 140	10 736 140
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 087 000	26 087 000
Totalt taxeringsvärde	26 087 000	26 087 000
<i>Varav byggnader</i>	22 167 000	22 167 000

A

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	37 816	15 043
Summa	37 816	15 043

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	510 921	447 553
Transaktionskonto Ålandsbanken	338 740	649 437
Summa	849 661	1 096 990

Not 12 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 815 440	77 940
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 567 650	311 760
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	15 071 330
Summa	15 383 090	15 461 030

Not 13 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	15 383 090	15 461 030
Summa	15 383 090	15 461 030

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken	1,50 %	2020-03-30	3 965 000	-	20 000	3 945 000
Ålandsbanken	1,50 %	2020-03-30	4 956 250	-	25 000	4 931 250
Ålandsbanken	1,50 %	2020-03-30	4 956 250	-	25 000	4 931 250
Ålandsbanken	1,50 %	2021-09-30	1 583 530	-	7 940	1 575 590
Summa			15 461 030	-	77 940	15 383 090

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 555	13 142
Förutbetalda intäkter	54 581	44 620
Upplupna revisionsarvoden	21 900	25 000
Upplupna driftskostnader	5 775	1 039
Summa	112 811	83 801

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

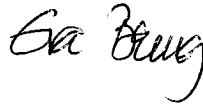
Underskrifter

Veberöd, 2020-05 -12



Mikael Ewing
Styrelseordförande

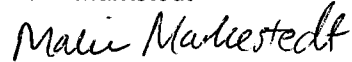
Eva Bring



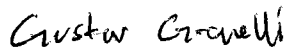
Rikard Ekberg



Malin Markstedt



Gustav Granelli



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05 -12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solgläntan i Veberöd, org.nr 769628-3014.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solgläntan i Veberöd 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 för föreningen.

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 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Solgläntan i Veberöd för 2019 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*. 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 2020-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

