

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Vårvinden i Mölndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Brf Vårvinden är del av flera samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Nedan listas samfällighetens/gemensamhetsanläggningarnas namn, Brf Vårvindens andel i procent samt vad de förvaltar:

Stallbacken S:1 - 25 %, förvaltar ägandedelen av gemensamhetsanläggningarna ga:3 och ga:5.

Stallbacken GA:3 - 21 %, kvartersgata, belysning, parkering, och dagvattenledning.

Stallbacken GA:4 - 50 %, miljöhus och stödmur.

Stallbacken GA:5 - 39 %, spillvattenledning.

Stallbacken GA:6 - 50 %, dagvattenpump, brunn, trycksatt dagvattenledning samt apparatskåp och strömförsörjning av pump.

Styrelsen

Adis Gutic	Ordförande
Arina Shene Rashid	Vice ordförande
Patrik Alf Rosendahl	Sekreterare
Peter Atti Schramm	Ledamot
Oskar Svanström	Ledamot
Nils Anders Carlsson	Suppleant
Frida Maria Qvant	Suppleant
Flakrim Sadiku	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arthur Kozak	Huvudansvarig revisor	BoRevision
Malin Johannesson	Suppleant	BoRevision

Valberedning

Frida Qvant
Michael Softic
Ingrid Öström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mölndal Stallbacken 2	2015	Mölndal

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

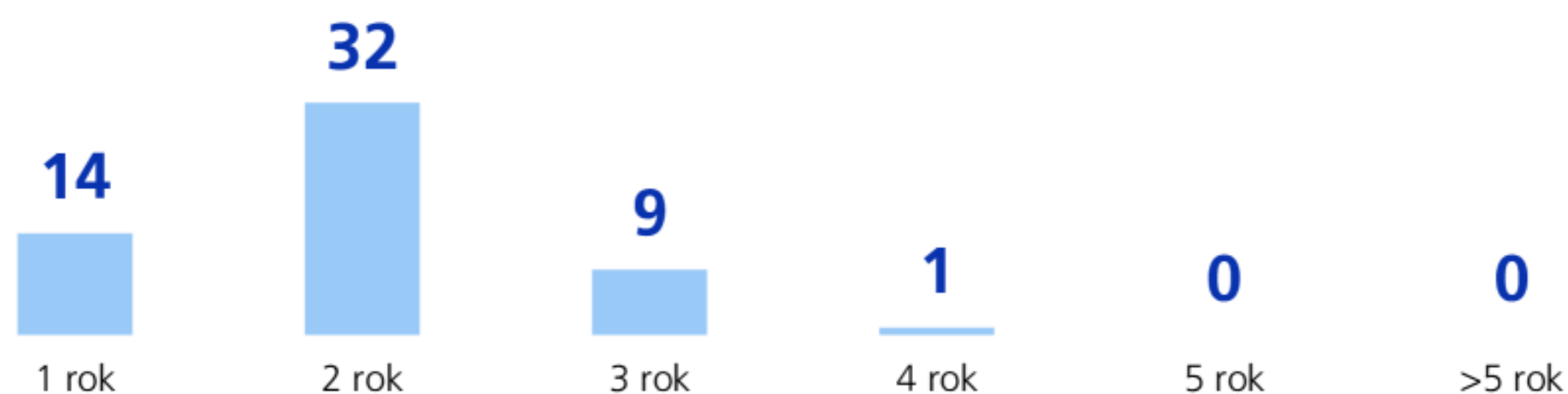
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 721 m², varav 2 605 m² utgör lägenhetsyta och 1 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
 Garage
 Cykelförråd 2st
 Barnvagnsförråd
 Teknikrum/Elrum
 Städskrubba
 Miljöhus 2st
 Ventilationsrum 3st
 Fjärrvärmerum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Skadespegel	2019 - 2020	Garage
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Obligatorisk ventilationskontrol
Förbättringar i trapphusen	2020	Målning/Hörnlistor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsförvaltning
SBC	Avgift/Hyresförvaltning
SBC	Juridisk Förvaltning
Esplanad	Fastighetsförvaltning
Telia	Telia Fastighetsanslutning
ASSA ABLOY	ASSA ABLOY Entrance Systems
Mölndals stad	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kone Care	Premium Garantiserviceavtal
Kiwa Inspecta AB	Besiktning hissar
Låsinväst Svenska AB	Din Säkerhetsleverantör
Dekra	Besiktning
BAGA	Servicepump/dränering
Aptus	Säkerhetsystem

Föreningens ekonomi

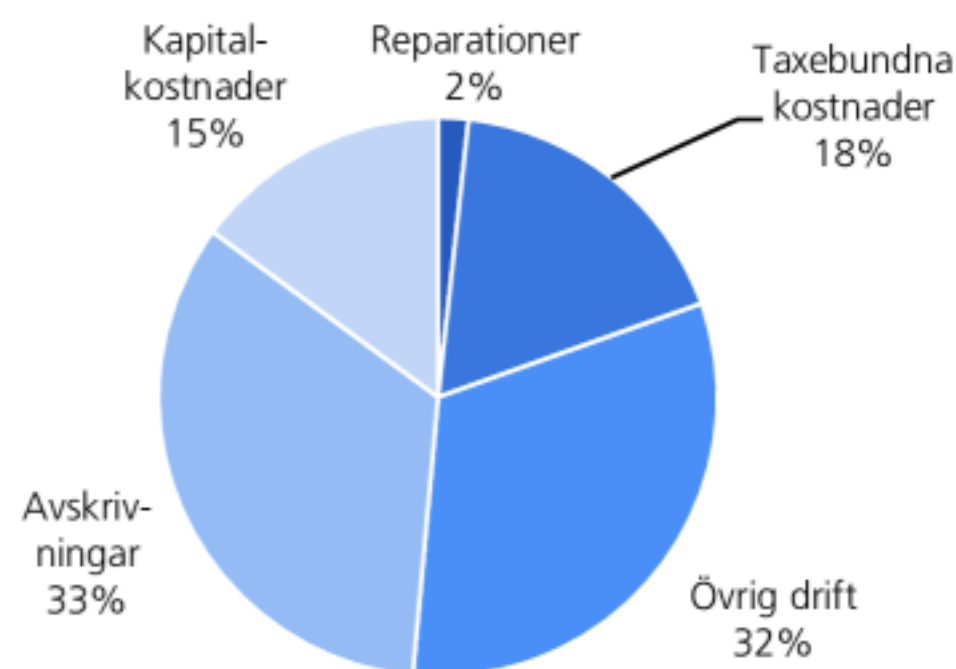
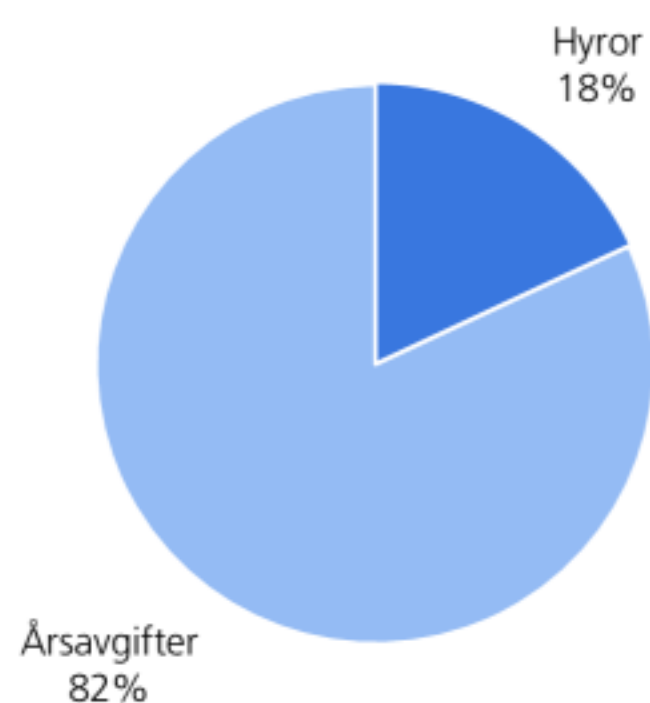
Då föreningen är ny och den ekonomiska förvaltningen sköts utav SBC planerar styrelsen i enlighet med budgeten att inte genomföra någon avgiftsförändring i nuläget. Detta planeras att förändras i framtiden till att bli en årlig procentuell höjning för att undvika eventuella chockhöjningar.

För att planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en budget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 388 111	1 113 534
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 262 553	2 224 919
Finansiella intäkter	109	0
Ökning av kortfristiga skulder	9 533	111 894
	2 272 195	2 336 812
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 340 735	1 380 742
Finansiella kostnader	383 520	325 848
Ökning av kortfristiga fordringar	28 445	145
Minskning av långfristiga skulder	355 500	355 500
	2 108 200	2 062 235
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 552 106	1 388 111
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	163 995	274 577

*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 1 377 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp av skadespegel för infart och utfart av garage.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
 Överlåtelse under året: 10 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
 Tillkommande medlemmar: 12
 Avgående medlemmar: 13
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	705	452
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 319	13 456	13 592
Elkostnad/m ² totalyta	41	39	16
Värmekostnad/m ² totalyta	33	38	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	31	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	88	45
Soliditet (%)	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-325	-345	560
Nettoomsättning (tkr)	2 252	2 219	1 385

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 605 m² bostäder och 1 116 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	77 193 965	0	0	77 193 965
Upplåtelseavgifter	22 940 000	0	0	22 940 000
Fond för yttre underhåll	373 823	192 732	0	181 091
S:a bundet eget kapital	100 507 788	192 732	0	100 315 056
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-200 936	-192 732	-344 585	336 381
Årets resultat	-324 507	-324 507	344 585	-344 585
S:a ansamlad förlust	-525 443	-517 239	0	-8 204
S:a eget kapital	99 982 345	-324 507	0	100 306 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-324 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 204
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 732
summa balanserat resultat	-525 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-525 443
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 252 424	2 219 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 129	5 885
Summa rörelseintäkter		2 262 553	2 224 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-689 404	-961 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-587 666	-419 528
Personalkostnader	Not 6	-63 665	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-862 914	-862 914
Summa rörelsekostnader		-2 203 649	-2 243 656
RÖRELSERESULTAT		58 904	-18 737
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 520	-325 848
Summa finansiella poster		-383 411	-325 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 507	-344 585
ÅRETS RESULTAT		-324 507	-344 585

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	133 532 759	134 395 673
Summa materiella anläggningstillgångar	133 532 759	134 395 673
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	133 532 759	134 395 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	179	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 242 767	1 055 548
Summa kortfristiga fordringar	1 242 946	1 055 548
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	337 750	332 708
Summa kassa och bank	337 750	332 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 580 696	1 388 256
SUMMA TILLGÅNGAR	135 113 455	135 783 929

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 133 965	100 133 965
Fond för yttre underhåll	Not 10	373 823	181 091
Summa bundet eget kapital		100 507 788	100 315 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-200 936	336 381
Årets resultat		-324 507	-344 585
Summa fritt eget kapital		-525 443	-8 204
SUMMA EGET KAPITAL		99 982 345	100 306 852
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 340 785	23 024 035
Summa långfristiga skulder		34 340 785	23 024 035
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	355 500	12 027 750
Leverantörsskulder		186 612	127 774
Skatteskulder		45 410	137 068
Övriga skulder		13 791	2 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	189 012	157 838
Summa kortfristiga skulder		790 325	12 453 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 113 455	135 783 929

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.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten via s.k. bolagspaketering vilket inneburit att det uppstår en latent skatteskuld på 9 087 tkr x 21,4 % = 1 945 tkr. Skatteskulden utlöses vid försäljning av fastigheten. Då det är styrelsens bedömning att innehavet är evigt värderas skulden till 0 kronor.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 836 532	1 836 532
Hyror parkering moms	0	4 950
Hyror garage moms	19 550	5 497
Hyror parkering	32 400	11 510
Hyror garage	352 920	360 400
Avgift andrahandsuthyrning	10 876	0
Öresutjämning	145	144
	2 252 424	2 219 033

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 640	3 385
Övriga intäkter	7 489	2 500
	10 129	5 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 375	247 063
	Fastighetsskötsel beställning	25 585	18 410
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 699	2 560
	Snöröjning/sandning	33 570	38 896
	Hissbesiktning	1 396	2 881
	Garage	625	625
	Gård	4 085	0
	Serviceavtal	22 483	15 770
	Förbrukningsmateriel	8 149	1 307
	Teleport/hissanläggning	5 460	10 920
	Brandskydd	9 456	0
		124 883	338 431
	Reparationer		
	Tvättstuga	121	2 623
	Entré/trapphus	0	5 063
	Lås	-2 873	3 391
	VVS	2 986	0
	Ventilation	6 581	6 082
	Elinstallationer	3 358	0
	Garage	27 700	0
	Hiss	5 338	-9 720
		43 210	7 438
	Taxebundna kostnader		
	El	150 791	144 498
	Värme	122 391	140 815
	Vatten	85 705	113 958
	Sophämtning/renhållning	99 177	75 503
		458 064	474 774
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 507	26 473
	Markhyra/vägavgift/avgäld	13 598	0
		42 105	26 473
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 142	114 098
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	689 404	961 214
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 951	1 225
	Tele- och datakommunikation	196 652	286 956
	Juridiska åtgärder	0	20 844
	Inkassering avgift/hyra	4 250	2 975
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	4 869	5 250
	Styrelseomkostnader	7 276	40
	Förvaltningsarvode	320 386	70 376
	Förvaltningsarvodena övriga	3 750	1 781
	Administration	11 080	6 934
	Korttidsinventarier	19 203	6 896
		587 666	419 528

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor *	48 438	0
	Kostnadsersättningar	481	0
	Sociala kostnader	14 746	0
		63 665	0

* Styrelsearvodet som tagit ut under året avser även period från 2017. Därför är det högre än vad som beslutats på stämman.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	862 914	862 914
		862 914	862 914

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 690 163	135 690 163
	Utgående anskaffningsvärde	135 690 163	135 690 163
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 294 490	-431 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-862 914	-862 914
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 157 404	-1 294 490
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 532 759	134 395 673
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 724 654	31 724 654
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 244 000	34 297 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	9 400 000
		64 244 000	43 697 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	41 400 000
	Lokaler	2 244 000	2 297 000
		64 244 000	43 697 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	24 882	145
	Klientmedel hos SBC	1 217 885	1 055 403
		1 242 767	1 055 548

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	181 091	50 000
	Reservering enligt stadgar	192 732	131 091
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	373 823	181 091

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,090 %	11 588 785	11 707 285	2022-12-21
	Nordea	1,450 %	11 553 750	11 672 250	2022-06-15
	Nordea	0,840 %	11 553 750	11 672 250	2023-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		34 696 285	35 051 785	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-355 500	-12 027 750	
			34 340 785	23 024 035	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 918 785 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 500 000	85 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 387	4 142
	Avgifter och hyror	180 625	153 696
	Övriga upplupna kostnader	0	0
		189 012	157 838

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att rapportera.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 13 / 05 2020



Adis Gutic
Ordförande



Anna Shene Rashid
Vice ordförande



Patrik Alf Rosendahl
Sekreterare



Peter Atti Schramm
Ledamot



Oskar Svanström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 05 2020



Artur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårviden i Mölndal, org.nr. 769629-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårviden i Mölndal för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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:

- 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.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 18 / 5 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 836 000	1 836 532	1 836 000
Hyror garage moms	10 000	19 550	1 000
Hyror parkering	32 000	32 400	15 000
Hyror garage	357 000	352 920	350 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 876	0
Öresutjämning	0	145	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 640	0
Övriga intäkter	0	7 489	0
	2 235 000	2 262 553	2 202 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-8 375	0
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-25 585	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-5 699	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-33 570	-30 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 396	0
Garage	-1 000	-625	0
Gård	0	-4 085	0
Serviceavtal	-17 000	-22 483	-20 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-8 149	-1 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-5 460	0
Brandskydd	0	-9 456	0
	-80 000	-124 883	-61 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-31 000
Tvättstuga	0	-121	0
Lås	0	2 873	0
VVS	0	-2 986	0
Ventilation	0	-6 581	0
Elinstallationer	0	-3 358	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-27 700	0
Hiss	0	-5 338	0
	-20 000	-43 210	-31 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-90 000	0	0
	-90 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-156 000	-150 791	-120 000
Värme	-155 000	-122 391	-110 000
Vatten	-75 000	-85 705	-110 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-99 177	-55 000
	-486 000	-458 064	-395 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-28 507	-30 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-13 598	0
	-28 000	-42 105	-30 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-22 440	-22 440	-12 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	1 298	0
	-22 440	-21 142	-12 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 951	-7 000
Tele- och datakommunikation	-299 000	-196 652	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	0
Föreningskostnader	-6 000	-4 869	-13 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-7 276	0
Förvaltningsarvode	-74 000	-320 386	-320 000
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-3 750	0
Administration	-7 000	-11 080	-6 000
Korttidsinventarier	0	-19 203	0
	-408 000	-587 666	-346 000
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-28 000	0	-28 000
Styrelsearvode	0	-48 438	0
Bilersättning skattefri	0	-481	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-14 746	-8 800
	-37 000	-63 665	-36 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-863 000	-862 914	-863 000
	-863 000	-862 914	-863 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 034 440	-2 203 649	-1 774 800
RÖRELSERESULTAT	200 560	58 904	427 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	109	0
Låneräntor	-391 500	-383 419	-130 000
Övriga räntekostnader	0	-101	0
	-391 500	-383 411	-130 000
RESULTAT	-190 940	-324 507	297 200

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 fastighetskötsel.

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