

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Nya Hemmet N:R 2 U.P.A, org.nr 702001-5595

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nya Hemmet N:R 2 U.P.A för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Nya Hemmet N:R 2 U.P.A för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2019

Annika Hansen-Pernaeus
Auktoriserad revisor

Carina Bernström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A

702001-5595

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Skaftet 2 i Enskede. Föreningen består av 17 lägenheter och 2 hyreslokaler.

Föreningen hade 1/1-2018 23 medlemmar och 31/12-2018 24 medlemmar.

Föreningen har ett förbrukat eget kapital men föreningens fastighet har ett marknadsvärde som vida överstiger det bokförda värdet. Styrelsen anser därför att det inte föreligger någon risk för föreningens ekonomi och ställning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Teijo Mattila
Kassör: Hanna Lind
Sekreterare: Christer Astorsson
Ledamot: Jakob Malmlöf
Ledamot: Johan Holmdahl
Suppleant: Fredrik Lundén
Suppleant: Ida Clifstock

Valberedningen består av Ida Östlund och Alexandra Rosengren.

Årsstämma hölls 25/4-2018 och extrastämma 24/5-2018.

Under 2018 har styrelsen haft 5 protokollförda möten.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Annika Hansen Fernaeus på Allians Revision & Redovisning AB

Internrevisor är Carina Bernström

Vår och höststädning har genomförts.

Försäljningar under 2018:

Nynäsvägen 328:10

Säljare: Dödsbo Kent Nilsson

Köpare: Bekim och Ganimete Kalludra

Nynäsvägen 330:7

Säljare: Fredrik Cederborg och Sigrid Sjöström

Köpare: Lars Hedrin och Isa Sjösten

Följande beslut har fattats:

Kärlden för avfall har flyttats till utanför Tomatis.

Ny leverantör för leverans av pellets.

Ny leverantör för service av pelletsbrännaren.

Sista delen av stambytet på 328 har godkänts för genomförande.

Filmning av källarstammen i port 328 då föreningen har haft problem med avloppsvatten som trängt upp i föreningens uthyrda lokaler. Filmningen genomfördes i december 2018.

Två godkända 2:a hands uthyrningar har pågått under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	660	635	628	602
Resultat efter finansiella poster	134	-595	-2	-270
Soliditet (%)	-37,4	-50,4	-7,4	-6,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 000	95 548	-387 456	-596 096	-684 004
Disposition av föregående års resultat:			-596 096	596 096	0
Avsättning reparationsfond		27 048	-27 048		0
Återföring reparationsfond		-95 548	95 548		0
Årets resultat				131 179	131 179
Belopp vid årets utgång	204 000	27 048	-915 052	131 179	-552 825

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-915 051
årets vinst	131 179
	-783 872

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	27 048 -810 920 -783 872
---	---------------------------------------

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	645 128	626 569
Övriga rörelseintäkter		14 746	8 460
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		659 874	635 029
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-327 389	-1 021 253
Övriga externa kostnader	4	-160 351	-163 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 346	-19 346
Summa rörelsekostnader		-507 086	-1 204 361
Rörelseresultat		152 788	-569 332
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 589	402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 510	-30 099
Summa finansiella poster		-18 921	-25 937
Resultat efter finansiella poster		133 867	-595 269
Resultat före skatt		133 867	-595 269
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 688	-827
Årets resultat		131 179	-596 096

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	742 681	762 027
Summa materiella anläggningstillgångar		742 681	762 027
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	126 480	127 260
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 480	127 260
Summa anläggningstillgångar		869 161	889 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		87 005	115 856
Övriga fordringar		1 207	1 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 950	16 950
Summa kortfristiga fordringar		105 162	133 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		503 604	333 686
Summa kassa och bank		503 604	333 686
Summa omsättningstillgångar		608 766	467 617
SUMMA TILLGÅNGAR		1 477 927	1 356 904

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 000	204 000
Fond för yttre underhåll		27 048	95 548
Summa bundet eget kapital		231 048	299 548
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-915 051	-387 456
Årets resultat		131 179	-596 096
Summa fritt eget kapital		-783 872	-983 552
Summa eget kapital		-552 824	-684 004
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	1 408 375	1 732 375
Övriga skulder	10	100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		1 508 375	1 832 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		312 000	0
Leverantörsskulder		24 304	7 901
Skatteskulder		5 376	3 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	180 696	197 227
Summa kortfristiga skulder		522 376	208 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 477 927	1 356 904

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bristande jämförbarhet

Föreningen har gjort en omklassificering av kort- respektive långfristiga skulder, och tillämpar 2018 ett förtydligande från SRF angående lån som har förfallodag inom 12 månader, så kallade stibor-lån.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Medlemsavgifter	232 368	211 540
P-platser/garage	37 484	39 754
Kollektiv bostadsförsäkring	4 284	4 284
Lokalhyror	370 992	370 992
Pantsättning/försäljningsavgift	3 700	2 800
Övriga ersättningar och intäkter	11 046	5 660
	659 874	635 030

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
El	26 626	23 182
Vatten och avlopp	40 504	50 285
Olja	28 215	0
Pellets o sotning panna	103 295	102 443
Sotning ventilation	0	25 144
Trappstädning	18 429	18 166
Sophämtning	11 647	10 940
Reparation och underhåll	44 411	23 607
Företagsförsäkringar	54 262	48 687
Stambyte	0	718 799
	327 389	1 021 253

Not 4 Övriga kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	41 309	40 935
Tomträtt	67 800	67 800
Ersättningar till revisor	18 681	13 976
Redovisningstjänster	25 212	25 000
Förbrukningsmaterial	676	424
Representation, ej avdragsgill	0	4 017
Bankkostnader	1 470	6 084
Övriga förvaltningskostnader	993	1 316
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	4 210	4 210
	160 351	163 762

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	967 290	967 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	967 290	967 290
Ingående avskrivningar	-205 263	-185 917
Årets avskrivningar	-19 346	-19 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 609	-205 263
Utgående redovisat värde	742 681	762 027

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Tillkommande fordringar	126 480	127 500
Avgående fordringar		-240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 480	127 260
Utgående redovisat värde	126 480	127 260

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 520 375	1 372 375
	1 520 375	1 372 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank lån 2852632427	2,19	2023-01-25	469 187	469 187
Swedbank lån 2852632443	0,877	2019-03-01	469 188	469 188
Swedbank lån 2858794189	2,27	2020-04-24	482 000	494 000
Swedbank lån 2589124105	2,153	2019-03-28	300 000	300 000
			1 720 375	1 732 375

I samband med villkorsändringsdag äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	1 739 000	1 739 000
	1 739 000	1 739 000

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 205	2 493
Förutbetalda hyror och avgifter	161 928	165 287
Upplupna fastighetskostnader	7 563	20 447
Upplupna revisionskostnader	9 000	9 000
	180 696	197 227

Enskede 22/3-2019

Teijo Mattila
Ordförande

Hanna Lind

Jacob Malmlöf

~~Christer Altorsson~~

Johan Holmdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 april 2019

Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor

Carina Bernström