

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 Bernstorp

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Max Germundsson	Ledamot
Andreas Larsson	Ledamot
Claes Lindvall	Ledamot
Peter Nerbring	Ledamot

Anna Engblad	Suppleant
--------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Max Germundsson och Andreas Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Katrinetorp 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

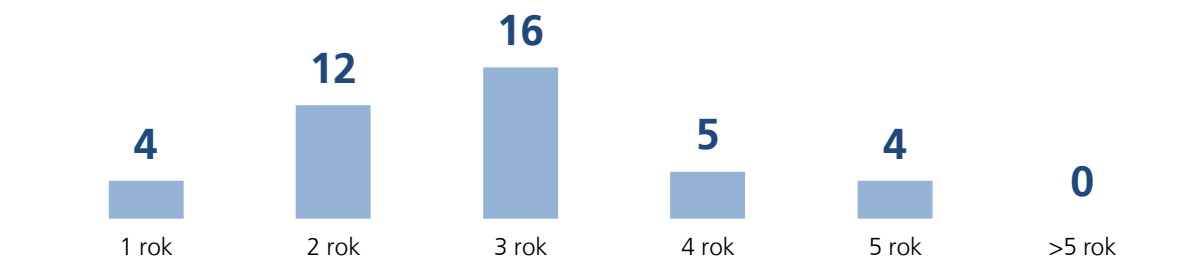
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 066 m², varav 3 000 m² utgör lägenhetsyta och 66 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter en lokal för uthyrning.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	56 m ²	2022-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning hyreslägenhet	2019	Ommålning en hyreslägenhet
P-platser	2018	Asfaltering p-platser
Källarfönster mot rönneholmsvägen	2018	Renovering fönster
Cykelställ	2018	Monterat nya cykelställ
Innergård	2018	Asfaltering
Tvättstugor	2016	Torkskåp
Målning Miljöhus	2016	
Värmesystem	2015	Värmeväxlaren för värmesystemet renoverad samt läckande ventil bytt.
Tvättstugor	2014 - 2015	4 nya tvättmaskiner. Nytt klinkergolv i/och målning av torkrum
Trapphus	2014	Trapphus målas i tidstypisk funkisstil.
Vattenstammar	2014	Stambyte, nya tappvattenstammar har dragit i källarstråk, trapphus och lägenheter.
Källare	2014	Färdigställt en barnvagnskällare
Tak	2013	Helt nytt tak inklusive inplåtning av samtliga genomföringar och insättning av nya takfönster. Omfattar även målning av takutsprång
Avloppsstammar, stående	2013	Relining av stående stammar
Vind	2011	Igensättning av Piskbalkong/Takterrass
El	2010	Hela huset, inkl. lägenheter, fick nya elstammar och elcentraler.
Balkonger	2008 - 2009	Renovering
Ventilation	2005 - 2006	Självdug till mekanisk frånluft
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandsläckare	2020	Byte samtliga brandsläckare
Badrum hyresgäster	2020	Badrum i två hyreslägenheter
Tvättstugor	2020	Nya torktumlare vid behov
Värmesystem	2020	Justering av värmesystemet (EB) samt tappvarmvattnet
Avloppsstammar, liggande	2021	Filmning av avloppsstammen och ev relining
Fasad	2021	Målning vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

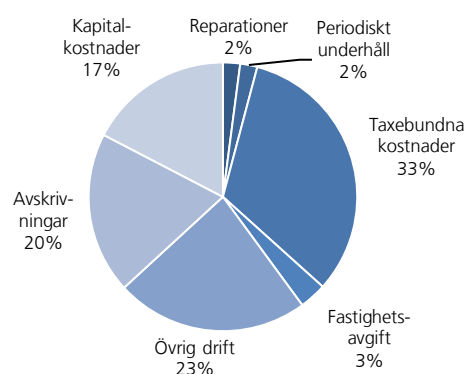
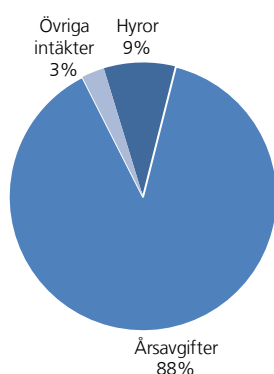
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförvaltning	B.P. Fastighetservice
Städning	Servicebyrå AB
Återvinningskärl tömning	Stena
Hemsida	Web10

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 316 993	1 981 386
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 246 411	2 291 019
Finansiella intäkter	-439	144
Ökning av kortfristiga skulder	8 414	53 629
	2 254 386	2 344 792
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 121 481	1 428 199
Finansiella kostnader	310 137	295 410
Ökning av kortfristiga fordringar	18 523	74 026
Minskning av långfristiga skulder	534 300	1 211 550
	1 984 440	3 009 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 586 938	1 316 993
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	269 946	-664 394

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	703	707	710
Hyror/m ² hyresrättsyta	800	623	684	703
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 940	7 361	7 792	7 878
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	123	133	131	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	101	97	138	173
Soliditet (%)	60	59	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	467	220	393	198
Nettoomsättning (tkr)	2 242	2 249	2 267	2 267

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 000 m² bostäder och 66 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	28 737 143	0	0	28 737 143
Upplåtelseavgifter	2 029 204	0	0	2 029 204
Fond för yttre underhåll	2 269 427	779 000	-201 616	1 692 043
S:a bundet eget kapital	33 035 774	779 000	-201 616	32 458 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 969 080	-779 000	421 672	-2 611 752
Årets resultat	466 857	466 857	-220 056	220 056
S:a ansamlad förlust	-2 502 223	-312 143	201 616	-2 391 696
S:a eget kapital	30 533 551	466 857	0	30 066 694

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	466 857
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 190 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-779 000</u>
summa balanserat resultat	-2 502 223

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

35 625

-2 466 598

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	2 242 391	2 249 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 020	41 754
Summa rörelseintäkter		2 246 411	2 291 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-965 994	-1 282 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 106	-66 704
Personalkostnader	Not 6	-74 381	-78 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-347 498	-347 498
Summa rörelsekostnader		-1 468 978	-1 775 697
RÖRELSERESULTAT		777 433	515 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-439	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 137	-295 410
Summa finansiella poster		-310 576	-295 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		466 857	220 056
ÅRETS RESULTAT		466 857	220 056

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 301 693	49 642 679
Inventarier	Not 9	11 396	17 907
Summa materiella anläggningstillgångar		49 313 089	49 660 586
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 313 089	49 660 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	621
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 751 339	1 462 310
Summa kortfristiga fordringar		1 751 399	1 462 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 751 399	1 462 931
SUMMA TILLGÅNGAR		51 064 488	51 123 517

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 766 347	30 766 347
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 269 427	1 692 043
Summa bundet eget kapital		33 035 774	32 458 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 969 080	-2 611 752
Årets resultat		466 857	220 056
Summa fritt eget kapital		-2 502 223	-2 391 696
SUMMA EGET KAPITAL		30 533 551	30 066 694
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 762 320	10 339 410
Summa långfristiga skulder		13 762 320	10 339 410
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 418 150	10 375 360
Leverantörsskulder		109 434	130 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 033	211 232
Summa kortfristiga skulder		6 768 617	10 717 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 064 488	51 123 517

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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 990 225	1 979 269
Hyror bostäder	121 918	120 711
Hyror lokaler	4 502	30 058
Hyror parkering	61 200	56 100
Hyror förråd	6 850	5 460
Bredbandsintäkter	57 600	57 600
Öresutjämning	96	68
	2 242 391	2 249 265

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	34 594
Återbäring försäkringsbolag	0	2 780
Övriga intäkter	4 020	4 380
	4 020	41 754

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	106 876	98 680
	Snöröjning/sandning	13 214	1 594
	Städning entreprenad	45 139	43 970
	Städning enligt beställning	1 875	6 000
	Gemensamma utrymmen	181	8 313
	Gård	1 100	2 082
	Förbrukningsmateriel	4 335	3 237
	Brandskydd	2 591	16 201
		175 311	180 077
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 463
	Tvättstuga	18 425	6 524
	Entré/trapphus	0	6 750
	Lås	3 357	1 049
	VVS	5 481	4 375
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 733
	Elinstallationer	8 367	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 801
	Fasad	0	5 713
	Fönster	0	29 868
	Vattenskada	0	64 991
		35 630	126 267
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	35 625	0
	Mark/gård/utemiljö	0	201 616
		35 625	201 616
	Taxebundna kostnader		
	El	66 587	70 840
	Värme	378 460	405 039
	Vatten	82 775	86 470
	Sophämtning/renhållning	51 652	51 650
		579 474	613 999
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	11 163	32 718
	Bredband	71 674	71 330
		82 837	104 048
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 117	56 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	965 994	1 282 647

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	624	0
	Juridiska åtgärder	1 719	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 500
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	0	1 116
	Förvaltningsarvode	45 512	45 919
	Förvaltningsarvoden övriga	1 200	0
	Administration	4 189	2 717
	Konsultarvode	10 956	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
		81 106	66 704
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 600	59 998
	Sociala kostnader	17 781	18 851
		74 381	78 849
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	340 986	340 986
	Inventarier	6 512	6 512
		347 498	347 498

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 051 598	53 051 598
	Utgående anskaffningsvärde	53 051 598	53 051 598
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 408 919	-3 067 933
	Årets avskrivningar enligt plan	-340 986	-340 986
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 749 905	-3 408 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 301 693	49 642 679
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 953 028	18 953 028
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 049 000	24 316 000
	Taxeringsvärde mark	30 017 000	21 600 000
		64 066 000	45 916 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	45 600 000
	Lokaler	66 000	316 000
		64 066 000	45 916 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 559	32 559
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 559	32 559
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 652	-8 140
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 512	-6 512
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 164	-14 652
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 395	17 907
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	124 036	71 757
	Skattefordran	40 365	40 842
	Klientmedel hos SBC	1 586 938	1 316 993
	Fordringar	0	32 718
		1 751 339	1 462 310

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 692 043	913 043
	Reservering enligt stadgar	779 000	779 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-201 616	0
	Vid årets slut	2 269 427	1 692 043

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,800 %	5 153 760	5 203 760	2021-04-16
	SBAB	1,820 %	5 185 650	5 299 950	2020-03-20
	SBAB	1,100 %	6 000 000	6 000 000	2024-08-09
	SBAB	1,140 %	1 162 500	1 212 500	2020-01-14
	SBAB	1,210 %	2 678 560	2 998 560	2022-10-11
	Summa skulder till kreditinstitut		20 180 470	20 714 770	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 418 150	-10 375 360	
			13 762 320	10 339 410	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 008 970 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 450 000	31 450 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	26 600	30 000
	Sociala avgifter	8 357	9 426
	Ränta	22 200	21 923
	Avgifter och hyror	183 876	149 883
		241 033	211 232

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Relining av dagvattenstam längs Bernstorpsgatan.
	Relining av avloppsstam Bernstorpsgatan 5A, reparation av tidigare relinad stam.
	Renovering av badrum i hyreslägenhet.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26 / 5 2020



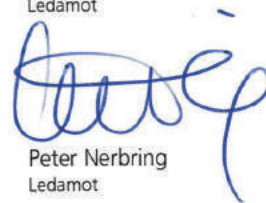
Max Germundsson
Ledamot



Andreas Larsson
Ledamot



Claes Lindvall
Ledamot



Peter Nerbring
Ledamot

Vårt revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bernstorp, org.nr 769611-7774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bernstorp 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 uppger, 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi dig 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 mig 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 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 av Brf Bernstorp för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och 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 trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5/6 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

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