



Enstudio Media Sweden AB

ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

BRF
Barcelona



KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Barcelona
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 29 maj 2019 kl. 18.00

Lokal: Turning Torso Malmö

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisoreernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Arvode åt styrelse och revisorer samt övriga arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19 - Motioner
18. Stämmans avslutande
19. Övrigt

Engagera dig i Barcelona!

Vill du vara med i styrelsen för vår bostadsrättsförening?

Vi välkomnar alla förmågor och kompetenser, yngre som äldre, nyinflyttade eller medlemmar som har bott här länge. Var med och bidra med goda idéer, engagemang och samarbetsförmåga.

Styrelsearbete i en bostadsrättsförening är ett viktigt uppdrag och blir bäst när olika erfarenheter och kompetenser samverkar.

Välkommen att höra av dig till Mari Eriksson, suppleant i styrelsen, på 073-392 79 01.

Styrelsen Brf Barcelona



ÅRSREDOVISNING

Brf Barcelona

Org nr 769625-9162

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2015 på Kosterbåten 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är östra Varvgatan A-H, Klippergatan 6 och Kostergränd 3 och 5 A-G i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Bostädernas yta omfattar 4 095 kvm, lokalernas yta är 164 kvm och mark 2 255 kvm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	48 st
3	16 st
4	8 st
Totalt:	72 st

Lokaler, hyresrätt 2 st

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källaren.

Föreningen har i eget garage under huset tillgång till 44 garageplatser, varav 2 MC-platser, för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag.

[Handwritten signature]



Förvaltningsavtal

Förvaltning administration, ekonomi samt fastighetsskötsel – HSB Malmö.
Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag, ventilation & värme, service av hissar, sophantering med mera.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2018.
Närvarande var 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Andreas Grüneberger
Vice ordförande	Valda Molin
Sekreterare	Ola Carlson
Kassör	Ulla Bjärnemalm
Ledamot	Johan Fagerström
Suppleant	Mari Eriksson
Suppleant	Annica Classon Wennberg

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Andreas Grüneberger, Valda Mohlin och Ulla Bjärnemalm.

Revisorer

Revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och ekonomi

Under året har vi haft en gemensam trädgårdsdag där cirka 30 personer deltog, och vi bjöd på fika under dagen. I samband med den dagen hyrde vi en container för att boende skulle kunna rensa ut och slänga saker. Vi köpte även in en högtryckstvätt som medlemmar i föreningen kan låna.

Vi har bytt cylinder i entrédörrarna så att lägenhetsnyckeln ska passa, ifall man har glömt sin tagg eller den inte fungerar.

Vi har sett över vårt brandskydd med en extern konsult och utsett en brandskyddsansvarig i styrelsen, vilket blev vår ordförande Andreas Grüneberger.

Vi har köpt in ett cafémöblemang som vi placerade på vår gemensamma innergård.

Vi har via en leverantör slutit avtal gällande våra röda entrémattor som byts ut regelbundet.



Vi har utformat en policy för huset som har delats ut till föreningens medlemmar, och vi har även uppdaterat våra trivselregler.

Vår hemsida har uppdaterats med en ny presentation och aktuella uppgifter. Fotografen som hyr lokal i huset tog bilder av fastigheten som vi även har använt till hemsidan och årsredovisningen.

Vi har löpande delat ut nyhetsbrev för att hålla medlemmarna uppdaterade om vad som händer i huset, ungefär en gång i kvartalet.

Utformningen i miljörummet har setts över och förbättrats.

Föreningens styrelse har haft sin första årsstämma i egen regi och har även tillsammans med HSB upprättat den första budgeten.

Vi har lagt om delar av föreningens lån till en låg bunden ränta och börjat amortera mer än vad vi har gjort tidigare.

Tillsammans med HSB har vi startat ett projekt för att utreda garantiärenden mot leverantörer och inlett förhandlingar för att få fram ett avtal med utökad teknisk förvaltning.

Vi har drivit frågan gällande belysningen på loftgångarna mot Veidekke och monterat lampskärmar i spiraltrapporna för att få ett mer behagligt ljus på loftgångarna.

Vi har haft en tvåårsbesiktning i huset där föreningen representerades av två personer från styrelsen och en egen sakkunnig besiktningsman anlitad av styrelsen.

Under konstitueringsmötet efter årsstämman gjordes det en mindre ommöblering av styrelsen där vi fick en ny ordförande och två nya suppleanter.

Vi har förbättrat husets passagesystem med en molnlösning som ska göra det säkrare.

Vi har haft en vattenskada i föreningens gemensamma uthyrningsrum som berodde på en underdimensionerad pump som nu är utbytt för att förhindra att detta händer igen.

Vi har justerat värmefördelningen i huset och höjt den generella värmenivån med en grad för att öka trivseln under vintermånaderna.

Representanter från styrelsen deltog vid en fastighetsmässa för inspiration om fastighetsskötsel, där vi knöt kontakter med aktuella leverantörer.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka efter självkostnadsprincipen och resultaten kan variera under åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med förväntan, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar komponentavskrivning av byggnad. En fortsatt god ekonomi är på lång sikt beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

PC/LS



Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt täcka upp för avskrivningen enligt föreningens ekonomiska plan.

Efter budgetgenomgången tog styrelsen beslut om att inte ändra avgifterna. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 689 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten och ska betalas samtidigt med månadsavgiften.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett (8 föregående år).

Vid årets utgång hade föreningen 98 medlemmar (98 föregående år). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Rumsuthyrningen av våra två övernattningsrum har haft 127 natters beläggning (137 föregående år).

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 965	3 887	3 006	0	0
Rörelsens kostnader	-3 858	-3 517	-3 093	0	0
Finansiella poster, netto	-981	-980	-743	0	0
Årets resultat	-873	-610	-830	0	0
Likvida medel & fin. placeringar	3 709	2 505	1 301	0	0
Skulder till kreditinstitut	61 490	61 725	61 957	0	0
Fond för yttre underhåll	397	210	0	0	0
Balansomslutning	187 003	188 006	188 922	0	0
Fastighetens taxeringsvärde	95 467	95 467	95 467	0	0
Soliditet %	67%	67%	67%		
Alla belopp i kronor					
Räntekostnad kr/kvm	230	230	174	0	0
Låneskuld kr/kvm	14 438	14 493	14 547	0	0
Avgift kr/kvm	689	689	687	0	0

Flög

**Förslag till resultatdisposition****Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-1 875 899
Årets resultat	-872 819
Summa till stämmans förfogande	-2 748 718

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 748 718
-------------------------	------------

	Insatser	Uppl. avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 000 000	0	210 000	-1 079 111	-609 788
Resultatdisp. under året				-609 788	609 788
Avsättning år 2017/18 yttre fond			187 000	-187 000	
Årets resultat					-872 819
Belopp vid årets slut	127 000 000	0	397 000	-1 875 899	-872 819

Rdg



Brf Barcelona

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 391 758	3 319 405
Övriga intäkter	Not 2	573 762	567 751
Summa Nettoomsättning		<u>3 965 520</u>	<u>3 887 156</u>
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 391 157	-1 195 522
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 630	0
Löpande underhåll	Not 5	-156 779	-125 416
Övriga externa kostnader	Not 6	-218 966	-169 119
Fastighetsskatt/avgift		-24 670	-24 670
Avskrivningar	Not 7	-2 002 489	-2 002 489
Summa fastighetskostnader		<u>-3 857 691</u>	<u>-3 517 217</u>
Rörelseresultat		107 829	369 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 080	-263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-982 728	-979 464
Summa finansiella poster		<u>-980 648</u>	<u>-979 727</u>
Årets resultat		-872 819	-609 788
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-872 819	-609 788
Avsättning underhållsfond		-187 000	-210 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-187 000</u>	<u>-210 000</u>
Underskott		-1 059 819	-819 788

FCS



Brf Barcelona

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 8	<u>182 991 590</u>	<u>184 994 079</u>
	182 991 590	184 994 079

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar

Not 9	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	50 000	50 000

Summa anläggningstillgångar

<u>183 041 590</u>	<u>185 044 079</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Malmö

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	13 069	181 832
	3 702 063	0
Not 10	28 275	240 396
Not 11	<u>211 566</u>	<u>204 082</u>
	3 954 973	626 310

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>6 776</u>	<u>2 335 456</u>
6 776	2 335 456

Summa omsättningstillgångar

<u>3 961 749</u>	<u>2 961 766</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>187 003 339</u>	<u>188 005 845</u>
--------------------	--------------------



Brf Barcelona

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

127 000 000 127 000 000

Fond för yttre underhåll

397 000 210 000

127 397 000 127 210 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 875 899 -1 079 111

Årets resultat

-872 819 -609 788

-2 748 718 -1 688 899

Summa eget kapital

124 648 282 125 521 101

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 41 018 819 61 494 707

41 018 819 61 494 707

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 20 471 339 230 540

Leverantörsskulder

88 394 78 429

Aktuell skatteskuld

49 340 49 590

Övriga skulder

Not 15 216 824 161 355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 510 341 470 123

21 336 238 990 037

Summa skulder

62 355 057 62 484 744

Summa eget kapital och skulder

187 003 339 188 005 845

Peter



Brf Barcelona

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-872 819	-609 788
Avskrivningar	<u>2 002 489</u>	<u>2 002 489</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 129 670</u>	<u>1 392 701</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	373 400	-51 603
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>105 402</u>	<u>-74 728</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 608 472</u>	<u>1 266 370</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-235 089	-231 726
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-235 089</u>	<u>-231 726</u>
Årets kassaflöde	1 373 383	1 034 644
Likvida medel vid årets början	2 335 456	1 300 812
Likvida medel vid årets slut	3 708 839	2 335 456

RLA



Brf Barcelona

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 1,49 %

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av föreningens likvida medel under räkenskapsåret. (Denna har upprättats enligt indirekta metoden)

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

Inkomstskatt/underskottsavdrag

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (föregående år 0 kr)

PEL



Brf Barcelona

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1		
Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter bostäder	2 819 496	2 819 401
Hyresintäkter	572 262	500 004
Bruttoomsättning	3 391 758	3 319 405
Not 2		
Övriga intäkter		
Bredband	193 536	193 539
Årsavgift vatten	63 623	63 705
Årsavgift el	244 652	241 258
Övriga intäkter	265 487	262 788
Summa	573 762	567 751
Not 3		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	307 208	232 309
El	326 451	286 360
Uppvärmning	304 477	252 560
Vatten	143 381	138 518
Sophämtning	55 789	42 346
Övriga avgifter	253 851	243 430
Summa	1 391 157	1 195 522
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Styrelsearvode	47 499	0
Summa	47 499	0
Löner och ersättningar	3 000	0
Summa	3 000	0
Sociala kostnader	13 131	0
Summa	13 131	0
Totalt	63 630	0
Medeltalet anställa under räkenskapsåret	0	0
Not 5		
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	41 792	6 430
Material i löpande underhåll	9 787	2 733
Löpande underhåll av bostäder	1 700	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 123	0
Löpande underhåll Va/sanitet	6 403	0
Löpande underhåll värme	39 863	0
Löpande underhåll ventilation	0	64 736
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	1 126	0
Löpande underhåll hissar	16 982	3 303
Löpande underhåll markytor	9 104	0
Löpande underhåll garage och p-platser	28 900	48 214
Summa	156 779	125 416
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvoden	107 867	91 209
Revisionsarvoden	7 134	15 479
Övriga externa kostnader	103 965	62 431
Summa	218 966	169 119

PEO



Brf Barcelona

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	2 002 489	2 002 489
	Summa	2 002 489	2 002 489

RB



Brf Barcelona

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 064 040	144 064 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>144 064 040</u>	<u>144 064 040</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 004 978	-2 002 489
Årets avskrivningar	<u>-2 002 489</u>	<u>-2 002 489</u>
Utgående avskrivningar	-6 007 467	-4 004 978
Bokfört värde Byggnader	138 056 573	140 059 062
Ingående anskaffningsvärde mark	44 935 017	44 935 017
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 935 017</u>	<u>44 935 017</u>
Bokfört värde Mark	44 935 017	44 935 017
Bokfört värde Byggnader och Mark	182 991 590	184 994 079
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	67 331 000	67 331 000
Byggnad - lokaler	<u>2 467 000</u>	<u>2 467 000</u>
	69 798 000	69 798 000
Mark - bostäder	24 763 000	24 763 000
Mark - lokaler	<u>906 000</u>	<u>906 000</u>
	25 669 000	25 669 000
Taxeringsvärde totalt	95 467 000	95 467 000
Not 9 Andelar		
Övriga långfristiga värdepapperinnehav m.m.	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / org nr / säte	Antal aktier	i %	Redovisat värde
Barcelona Parkering AB, 559006-6857, Malmö	500	100	<u>50 000</u>
			50 000

Pkt



Brf Barcelona

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 275	2 103
Övriga fordringar	0	238 293
	28 275	240 396

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	116 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 566	88 067
	211 566	204 082

Not 12 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	127 000 000	0	210 000	-1 079 111	-609 788
				-609 788	609 788
			187 000	-187 000	
					-872 819
	127 000 000	0	397 000	-1 875 899	-872 819

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års
						amortering
	Swedbank Hypotek	2857101253	1,10%	2019-12-20	20 252 659	200 000
	Swedbank Hypotek	2857101261	1,43%	2023-12-21	20 619 255	200 000
	Swedbank Hypotek	2857101287	2,12%	2020-12-22	20 618 244	18 216
					61 490 158	418 216

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 59 399 078
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,59%

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

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	62 000 000	62 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

JL



Brf Barcelona

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2857101253	1,10%	2019-12-20		20 252 659
Swedbank Hypotek	2857101261	1,43%	2023-12-21		200 000
Swedbank Hypotek	2857101287	2,12%	2020-12-22		18 680
					20 471 339
Summa kortfristiga skulder					20 471 339
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				15 146	0
Arbetsgivaravgifter				13 130	0
Mervärdesskatt				102 310	79 956
Depositioner				69 000	69 000
Övriga kortfristiga skulder				17 238	12 399
				216 824	161 355
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 978	8 170
Övriga upplupna kostnader				133 386	85 416
Förutbetalda hyror och avgifter				366 977	376 537
				510 341	470 123

Malmö ___/___ - 2019

Andreas Grüneberger
Johan Fagerström
Ola Carlsson
Ulla Björnemalm
Valda MohlinVår revisionsberättelse har 9/5 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Barcelona, org.nr. 769625-9162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Barcelona för räkenskapsåret 2018.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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.

Red

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 Barcelona för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

På stämman utsågs BoRevision AB till revisor. Jag är därmed inte vid namn utsedd revisor och har som anställd hos BoRevision AB utfört årets granskning.

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 överträdelse 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.

Malmö den 9/5 2019



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Motion till stämman

Fråga 1.

Vi vill gärna göra innglasning på balkongen hörnet Kostergränd och Klippergatan
Kräver det föreningens godkännande plus ett bygglov?

Fråga 2.

Montering av terrassmarkis i lgh B1301.
Är det samma krav som ovan?

Stefan o Marie Grundström
Kostergränd 5A
Lgh B1301

Spindelväv som täcker fönster, dörrar och loftgång

Under sommarenmånaderna finns det väldigt många spindelväv och spindlar på fasaderna. Trots underhåll är det nya nät var dag, som täcker dörrar och fönster. En bidragande faktor är de utelampor som lyser på respektive uteplats.

De fönster som inte går att nå från balkong och loftgång är mest utsatta, eftersom de är svårare att komma åt.

Förra året kunde vi inte nå öppna fönster utan att det kom in spindlar i lägenheten.

Spindlarna lämnar också efter sig svarta prickar som är svårt att få bort från fönstretäck och loftgång.

Andra Brf i västra hamnen genomför spindelsanering där det är som mest utsatt.

Vi ~~önskar~~ önskar att åtgärder genomförs för att minska näten på sommaren, förslagsvis sanering och att se över belysningen.

Nicole Forvid, lg 1101
& Peter Spövall

Bli en mer digital förening

De utskick som görs var månad sker i pappersform. Likaså ska dessa motioner in via papper. Bif Barcelona har en web-sida som kan nyttjas mer frekvent för dessa typer av utskick. Sedan kan e-mail också nyttjas. Papper känns förlegat i nutidens samhälle.

Vi ~~har~~ föreslår att föreningen ser över de rutiner som finns idag, för att se om information kan stäckas ut digitalt i stället. Detta för att bli en mer modern förening.

Nicole Forvid, lg 1104
& Peter Sjövall

Motion 1: Inglasning av balkong

Svar från styrelsen: Avslag

Styrelsens inställning är att vi inte ska genomföra några permanenta ändringar eller ingrepp under garantitiden. Därför är frågan inte aktuell, men det krävs bygglov och godkännande från styrelsen.

Motion 2: Montering av terrassmarkis

Svar från styrelsen: Avslag

Styrelsens inställning är här densamma som ovan, det vill säga att vi inte ska genomföra några permanenta ändringar eller ingrepp som kan påverka våra garantier.

Motion 3: Spindelväv

Svar från styrelsen:

Det här kan inte anses vara en motion som stämman kan ta ställning till, eftersom det avser underhåll. Styrelsen har dock besvarat frågan via e-post och kommer att ta upp frågan på ett styrelsemöte.

Motion 4: Bli en mer digital förening

Svar från styrelsen:

Det här kan inte anses vara en motion som stämman kan ta ställning till. Styrelsen överväger dock som tidigare har meddelats att använda mer digital kommunikation i framtiden. Styrelsen har även här besvarat frågan via e-post och kommer ta upp frågan på ett styrelsemöte.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.