

Årsredovisning

för

Brf Kullen Västra 54

Org.nr 716407-1859

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2019**



Tack till 3etage för lånet av foto.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Innehållsförteckning

- Förvaltningsberättelse	sid 3-7
- Resultaträkning	sid 8
- Balansräkning	sid 9-10
- Tilläggsupplysningar	sid 11
- Noter	sid 12-13
- Underskrifter	sid 14
- Revisionsberättelse	sid 15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kullen Västra avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Kullen Västra 54 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus med 41 lägenheter och en lokal. Den totala boytan är ca 2 924 kvm och lokalytan är 20 kvm.

Fastighetens adress är Fågelsångsgatan 19 och 21 i Helsingborg. Byggnaden är uppförd 1985.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 st
2 rok	19 st
3 rok	19 st
4 rok	1 st

Årets taxeringvärde

Byggnad	31 099 000
Mark	22 686 000
Totalt	53 785 000

Föreningen är medlem i fem samfälligheter/gemenshetsanläggningar

Helsingborg Kullen Västra ga:1

Ändamål: Östra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan jämte grindar.

Helsingborg Kullen Västra ga:2

Ändamål: Västra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan.

Helsingborg Kullen Västra ga: 3

Ändamål: Gång- och cykelvägar, lekplats, grönytor planteringar, förrådsbyggnader, cykelställ, pergola, utrustning, dagvattenledningar och brunnar.

Helsingborg Kullen Västra ga:4

Ändamål: Centralantenn för radio och tv med huvudförstärkare samt ledningar till underförstärkare.

Helsingborg Kullen Västra ga:5

Ändamål: Undercentral för värme och varmvatten med därtill hörande installationer och ledningar.

Föreningen har under året hållit ordinariestämma 20 maj 2019. Styrelsen har kontinuerligt haft protokollförda styrelsemöte.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter	Johan Nordin Britt Larsson Hugo Berg Inger Danielsson Alexander Heggen	Ordförande
---------------------	--	------------

Suppleanter	Måns Hellström Angelica Rosdahl
-------------	------------------------------------

I tur att avgå är Britt Larsson, Hugo Berg, Måns Hellström samt Angelica Rosdahl. Övriga i styrelsen är vald till och med 2021.

Revisor	Anders Callert, Helsingborgs Ekonomi och Revision AB.
---------	---

Valberedning	Tomas Larsson Peter Möller
--------------	-------------------------------

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Årets resultat är positivt 233 850 (-22 539 kr). Det beror främst på lägre reparations och underhållskostnader.

Föreningen har haft intäkter för övernattningslägenheten. Den har varit uthyrd månadsvis under hösten.

Föreningen har haft kostnader till samfälligheten, förutom värmekostnaden även avgifter till samfälligheten. Att årets värmekostnad är högre än fjolårets beror på periodiseringar mellan åren. Föreningen och samfälligheten har även utfört arbete på gården/trädgården.

Föreningen har även haft kostnader Boka tvättider, Borätterna, Bolagsverket, jul fika, kontorsmaterial, IT-tjänster, hemsida mm.

Föreningen har under året beställt en underhållsplan samt utförd en SBA (systematisk brandskyddsarbete)

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 704 kr, det har varit reparation i tvättstuga, lås, klotter, avlopp mm.

Föreningen har under året utför underhållsarbete för 139 724 kr, det har varit ny torktumlare samt byte av balkongdörrar.

Föreningens kostnad för förvaltningen har ökat under året. Detta beror på att föreningen tecknat nytt avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning och städning.

Föreningen har tecknat en försäkring tillsammans med annan bostadsrättsförening, därav den högre kostnaden.

Föreningen har tre lån hos Swedbank på 10 880 000 kr. Lånen omsätts med ett års mellanrum varav det första omsätts under 2019 (se not 8). Föreningen amorterar 10 000 kr om året.

Föreningens inbetalningar och utbetalningar

Intäkter	2 063 507
Driftskostnader	-1 131 805
Övriga externa kostnader	-88 449
Personalkostnader	-66 915
Amortering	-10 000
Ränta	-157 999
	608 339

Föreningen har utfört

2019, ny torktumlare samt balkongdörrar.

2018, byte till säkerhetsdörrar inkl lås. Underhållsspolning av lägenheterna.

2017, Investering av nya bänkar utomhus samt renovering av cykelrum.

2017, Renovering av soprum.

2017, Renovering av 2 st tvättstugor.

2016, byte av servis avstängning kallvatten, altandörrar & ståddörr till miljöhus.

2015, åtgärdat fjärrvärmesystem/ventilationsaggregat och balkongdörrar.

2014, OVK, entrédörrar, entré, belysningsarmaturer och borttag av träd.

2012/2013, byte av hissar, byte av takfönster, våning 5.

Fastigheten har värde år 1985 och är belagd med full fastighetsskatt och fastighetsavgift. Den kommunal fastighetsavgiften avseende bostäder räknas årligen upp med index. För inkomståret 2019 är avgiften 1 377 kr per bostad, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt avseende lokaldelen utgör 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 064	2 079	2 101	2 169
Resultat efter finansiella poster	234	-23	-109	164
Soliditet (%)	9	7	8	9
Årsavgifter (kr/kvm)	689	689	693	676

Nyckeltaleten har bostadsarenan som beräkningsgrund.
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat res.	Årets resultat
IB	786 598	0	232 152	-22 539
Disposition			-22 539	22 539
Avsättn UH-fond		282 125	-282 125	
Disp. ur UH-fond		-139 724	139 724	
Årets res.				233 851
UB	786 598	142 401	67 212	233 851

Medlemsinformation

Avgifterna höjdes med 5% den förste januari 2017.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (3 fg år).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar. Hemförsäkring och Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen, hemförsäkring bekostas av medlemmen.

Part Fastighetsförvaltning har hjälpt föreningen med den ekonomiska förvaltningen enligt tecknat avtal. Styrelsen har tecknat avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning samt städning. Den tekniska förvaltningen startade 2019-07-01.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står	
Balanserat resultat	209 613
Årets resultat	233 850
Avsättning till underhållfond	-282 125
Årets ianspråktagande av underhållfonden	139 724

Styrelsen föreslår att

Att balansera i ny räkning	301 062
----------------------------	---------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning			
Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	1	2 059 507	2 024 638
Övriga rörelseintäkter		4 055	54 780
		<u>2 063 562</u>	<u>2 079 418</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 131 805	-1 426 497
Övriga externa kostnader	3	-88 449	-60 120
Personal kostnader		-66 915	-68 986
Avskrivningar		-384 544	-378 545
		<u>-1 671 713</u>	<u>-1 934 148</u>
Rörelseresultat		391 849	145 270
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-157 999	-167 809
		<u>-157 999</u>	<u>-167 809</u>
Resultat efter finansiella poster		233 850	-22 539
ÅRETS RESULTAT		233 850	-22 539

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	10 570 775	11 326 439
Maskiner och installationer	5	371 120	0
		10 941 895	11 326 439
Summa anläggningstillgångar		10 941 895	11 326 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-/kundfordringar		355 780	347 631
Skattefordringar		0	1 369
Övriga fordringar, skattekonto	5	7 941	6 569
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	6	44 058	40 023
		407 779	395 592
Kassa och bank	7	1 371 869	977 108
Summa omsättningstillgångar		1 779 648	1 372 700
SUMMA TILLGÅNGAR		12 721 543	12 699 139

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		786 598	786 598
Föreningens fond för yttre underhåll		142 401	0
		928 999	786 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		209 613	232 152
Årets resultat		233 850	-22 539
Avsättning underhållsfond		-282 125	-282 125
Disponerat ur underhållsfond		139 724	282 125
		301 062	209 613
Summa eget kapital		1 230 061	996 211
Långfristiga skulder			
Fastighetslån swedbank	8	10 870 000	10 880 000
Summa långfristiga skulder		10 870 000	10 880 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 224	213 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	601 258	609 557
Summa kortfristiga skulder		621 482	822 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 721 543	12 699 139

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd i BFNAR 2016:10 årsredovisningar i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föjnande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 2 %

Hissombyggnad 4 %

Mark skrivs ej av.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på årsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond göras med ett belopp av 0,3% av byggnaden.

Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Ingen personal finns.

Not 1	Avgifter och hyror	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Avgifter		2 015 647	2 015 588
Uthyrning övernattnings lgh		43 591	8 750
Påminnelseavgift		269	300
		2 059 507	2 024 638
Not 2	Driftskostnader	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Snö och halkbekämpning		0	-1 175
Trädgårdsskötsel		-53 488	0
Städning		-25 092	-49 380
Serviceavtal, hiss		-32 475	-21 860
Reparationer		-49 704	-357 574
Planerat underhåll		-139 724	-282 125
El		-53 133	-60 884
Värme		-260 073	-212 518
Vatten		-88 604	-80 810
Renhållning		-50 425	-43 646
Kostnad samfällighet		-44 372	-76 205
Försäkringar		-62 124	-51 367
TV, tele, data, porttelefon		-69 886	-63 084
Förvaltningsarvode		-128 781	-62 080
Fastighetsavgift/skatt		-58 369	-45 133
Övriga förvaltningskostnader		-15 555	-18 657
		-1 131 805	-1 426 497
Not 3	Övriga externa kostnader	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Revisionskostnad		-10 225	-7 500
Kostnader stämma		-12 231	-8 903
Bankkostnader		-3 650	-3 661
Konsultkostnader		-41 250	-24 948
Övriga kostnader		-21 093	-15 108
		-88 449	-60 120
Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde byggnad		16 869 236	16 388 756
Årets anskaffning säkerhetsdörrar		0	480 480
Mark		1 216 480	1 216 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		18 085 716	18 085 716
Ingående avskrivningar		-7 162 397	-6 919 103
Årets avskrivningar		-352 544	-378 545
Utgående ackumulerade avskrivningar		-7 514 941	-7 297 648
Utgående redovisat värde		10 570 775	10 788 068
Not 5	Maskiner och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Hiss		498 922	498 922
Inventarier		39 449	39 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		538 371	538 371
Ingående avskrivningar		-135 251	-109 251
Årets avskrivningar		-32 000	-26 000
Utgående ackumulerade avskrivningar		-167 251	-135 251
Utgående redovisat värde		371 120	403 120

Taxeringsvärde byggnader	31 099 000	25 180 000
Taxeringsvärde mark	22 686 000	16 038 000
	53 785 000	41 218 000

Not 6	Förutbet kostnader & upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	28 868	16 424
	Förutbetald kabel TV	15 190	14 849
	Övriga förutbet kostnader och upplupna intäkter	0	8 750
		44 058	40 023

Not 7	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1 371 869	977 108
		1 371 869	977 108

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetslån Swedbank	10 870 000	10 880 000
		10 870 000	10 880 000

Föreningen amorterar 10 000 kr per år.

Lån	Ränta	Villkorsändringsdag	Lånebelopp	Lånebelopp
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	1,37%	2021-06-23	6 500 000	6 500 000
Swedbank	1,44%	2020-10-23	2 170 000	2 180 000
Swedbank	1,11%	2020-10-23	2 200 000	2 200 000
			10 870 000	10 880 000

Föreningen amoterar 10 000 kr per år

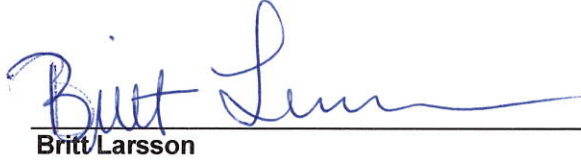
Not 9	Upplupna kost. och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna räntekostnader	12 941	6 631
	Förutbetalda intäkter	503 912	498 950
	Övriga upplupna kost & förutbet intäkter	84 405	103 976
		601 258	609 557

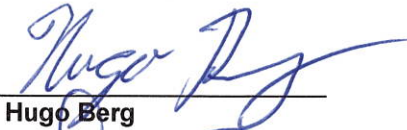
Not 10	Ställda säkerheter och eventual förpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 048 000	18 048 000
	Eventual förpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter:

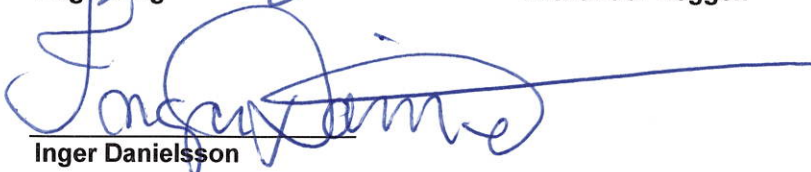
Helsingborg 2020-03-18


Johan Nordin



Britt Larsson


Hugo Berg


Alexander Heggen


Inger Danielsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits Helsingborg 2020-03-18


Anders Callert
Auktoriserad revisor
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kullen Västra org.nr. 716407-1859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen Västra för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen Västra för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Ängelholm den 18 mars


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidrag upphörde 2012.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.