

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

BO 01

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 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen 1) Riberstads Samfällighet. 2) Samfällig: Garaget Salongen (6,9%). Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar riberstad ansvarar för sophanteringen.

Styrelsen

Susanna Antonia Maria Lindelöw	Ordförande
Tihamer Hargitai	Ledamot
Per-Håkan Inge Mårtensson	Ledamot
Eva Katinka Westermark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tihamer Hargitai och Eva Katinka Westermark.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andréa Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 5	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

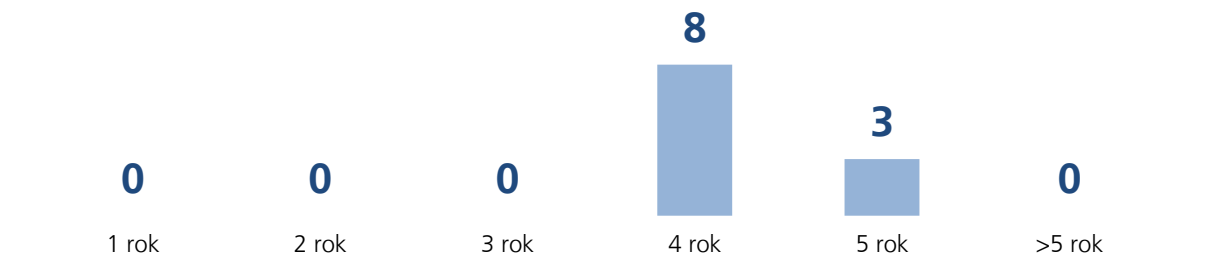
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 582 m², varav 1 242 m² utgör lägenhetsyta och 340 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Sopförråd

Cykelförråd

Kommentar

Även gemensamt för några grannfastigheter

Endast för Bo01 medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tre st pannor	2020	kostnad ca 300 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

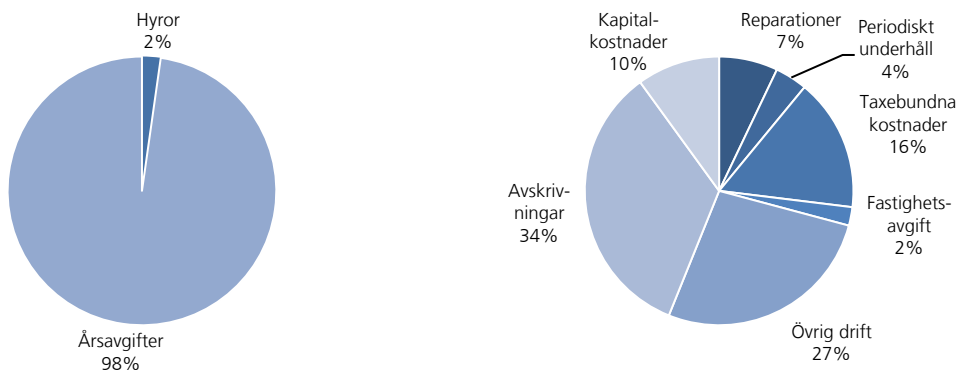
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 093 604	809 611
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 026 452	1 161 926
Finansiella intäkter	0	83
Minskning kortfristiga fordringar	27 852	0
Ökning av kortfristiga skulder	21 646	40 964
	1 075 950	1 202 973
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	638 065	621 997
Finansiella kostnader	114 572	115 072
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 910
Minskning av långfristiga skulder	182 750	177 000
	935 387	918 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 234 167	1 093 604
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	140 563	283 994

*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

Genomfört planerat underhåll av hissen.

Bundit ett av föreningens lån, på 5 100 000 kr, till 0,95% ränta i 5 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	890	899	902
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 892	7 039	7 182	7 727
Elkostnad/m ² totalyta	27	22	24	20
Värmekostnad/m ² totalyta	65	90	86	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	22	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	92	102	123
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	39	-30	1
Nettoomsättning (tkr)	1 026	1 134	1 132	1 134

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 242 m² bostäder och 340 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	29 287 967	0	0	29 287 967
Upplåtelseavgifter	8 306 595	0	0	8 306 595
Fond för yttre underhåll	1 073 027	224 549	-54 502	902 980
S:a bundet eget kapital	38 667 589	224 549	-54 502	38 497 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-899 672	-224 549	93 308	-768 430
Årets resultat	-112 319	-112 319	-38 806	38 806
S:a ansamlad förlust	-1 011 991	-336 868	54 502	-729 625
S:a eget kapital	37 655 598	-112 319	0	37 767 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-112 319
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-675 122
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-224 549</u>
summa balanserat resultat	-1 011 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>45 000</u>
att i ny räkning överförs	-966 990

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	1 025 678	1 133 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	774	28 112
Summa rörelseintäkter		1 026 452	1 161 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-492 076	-430 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 504	-131 897
Personalkostnader	Not 6	-5 485	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 134	-386 134
Summa rörelsekostnader		-1 024 199	-1 008 131
RÖRELSERESULTAT		2 253	153 795
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 572	-115 072
Summa finansiella poster		-114 572	-114 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 319	38 806
ÅRETS RESULTAT		-112 319	38 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	45 159 793	45 545 927
Summa materiella anläggningstillgångar	45 159 793	45 545 927
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 159 793	45 545 927
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	23 276
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	994 687	857 601
Summa kortfristiga fordringar	994 687	880 877
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	243 464	244 564
Summa kassa och bank	243 464	244 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 238 151	1 125 440
SUMMA TILLGÅNGAR	46 397 944	46 671 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 594 562	37 594 562
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 073 027	902 980
Summa bundet eget kapital		38 667 589	38 497 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-899 672	-768 430
Årets resultat		-112 319	38 806
Summa fritt eget kapital		-1 011 991	-729 625
SUMMA EGET KAPITAL		37 655 598	37 767 917
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 030 079	3 429 625
Summa långfristiga skulder		5 030 079	3 429 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 529 625	5 312 829
Leverantörsskulder		43 212	25 637
Skatteskulder		9 595	901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	129 835	134 458
Summa kortfristiga skulder		3 712 267	5 473 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 397 944	46 671 367

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	994 635	1 105 152
Hyror garage	22 800	22 800
Bredbandsintäkter	3 588	3 588
Avgift andrahandsuthyrning	4 649	2 274
Öresutjämning	6	0
	1 025 678	1 133 814

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	25 392
Återbäring försäkringsbolag	0	1 380
Övriga intäkter	774	1 340
	774	28 112

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 871	6 141
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 407	1 554
	Sotning	3 372	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 938	25 838
	Hissbesiktning	1 251	1 211
	Gemensamma utrymmen	2 699	0
	Garage	27 954	27 954
	Sophantering	5 005	8 342
	Gård	664	0
	Serviceavtal	4 710	4 501
	Förbrukningsmateriel	928	1 672
	Teleport/hissanläggning	1 560	1 482
		88 359	78 695
	Reparationer		
	Entré/trapphus	2 719	0
	VVS	29 144	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 638	16 133
	Ventilation	15 292	5 563
	Elinstallationer	0	5 740
	Hiss	5 280	1 378
	Tak	0	13 426
	Fasad	2 363	0
	Mark/gård/utemiljö	19 288	0
		80 724	42 240
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	15 281
	Ventilation	0	27 471
	Hiss	45 000	0
	Fasad	0	11 750
		45 000	54 502
	Taxebundna kostnader		
	El	43 239	27 875
	Värme	102 479	112 643
	Vatten	24 482	27 843
	Sophämtning/renhållning	11 043	6 560
		181 243	174 921
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 985	16 270
	Självrisk	12 639	0
	Samfällighetsavgift	31 188	36 690
	Kabel-TV	11 141	10 950
		71 953	63 910
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 797	16 037
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	492 076	430 304

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	31 204	30 978
	Revisionsarvode extern revisor	12 125	12 125
	Föreningskostnader	1 656	1 347
	Styrelseomkostnader	9 701	4 140
	Förvaltningsarvode	76 291	73 527
	Administration	5 247	4 405
	Korttidsinventarier	4 280	0
	Konsultarvode	0	5 375
		140 504	131 897

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor*	4 996	45 500
	Kostnadsersättningar	185	0
	Sociala kostnader	304	14 296
		5 485	59 796

*Ej uttaget arvode gällande 2018 gör att utfallet blir lägre än 2018

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	386 134	386 134
		386 134	386 134

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 143 895	49 143 895
	Utgående anskaffningsvärde	49 143 895	49 143 895
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 597 968	-3 211 834
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 134	-386 134
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 984 102	-3 597 968
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 159 793	45 545 927
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 789 300	2 789 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 165 000	17 472 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	8 061 000
		29 965 000	25 533 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	25 400 000
	Lokaler	965 000	133 000
		29 965 000	25 533 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 984	3 509
	Klientmedel hos SBC	990 703	849 041
	Fordringar	0	5 051
		994 687	857 601
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	902 980	744 549
	Reservering enligt stadgar	224 549	197 181
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 502	-38 750
	Vid årets slut	1 073 027	902 980

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	2,000 %	3 429 625	3 529 625	2020-05-20
	Nordea	0,950 %	5 130 079	5 212 829	2024-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		8 559 704	8 742 454	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 529 625	-5 312 829	
			5 030 079	3 429 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 559 704 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	35 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 600	14 296
	Ränta	6 057	5 982
	Avgifter och hyror	62 678	68 680
		129 835	134 458

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Det planeras byte av tre st pannor i fastigheten under 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 30 / 3 2020



Susanna Antonia Maria Lindelöw
Ordförande



Tihamer Hargitai
Ledamot



Per-Håkan Inge Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2020
KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BO 01, org. nr 769604-1198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BO 01 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. Vårt 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 vårt 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 huruvida 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 oss 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 oss 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen BO 01 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

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