

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Hollywood
Org nr: 716438-9137



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hollywood får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 330% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 232 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 289 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andréelund i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 29 lägenheter uppförda samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastigheternas adress är Henriks Smithsgatan och Hantverkargatan i Malmö stad.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	1	16	7	2	29

Varav 3st är hyresrätter

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Bostäder hyresrätt 227 m²

Bostäder bostadsrätt 1 538 m²

Total bostadsarea 1 765 m²

Total lokalarea 76 m²

Total tomtarea 857 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 75,5 m²

Årets taxeringsvärde 21 596 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 596 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Livsmedelsbutik	64
Lagerlokal	12

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Jan Andersson

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 573 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 575 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 557 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Föreningen har under året bytt ut ett kylskåp samt utför målningsarbete i en hyres lgh.

17

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Weibull	Ordförande	2019
Gunilla Hermodsson	Kassör	2019
Edward Damron	Ledamot	2019
David Arnesson	Ledamot	2019
Mia Erlandsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Auktoriserad revisor	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

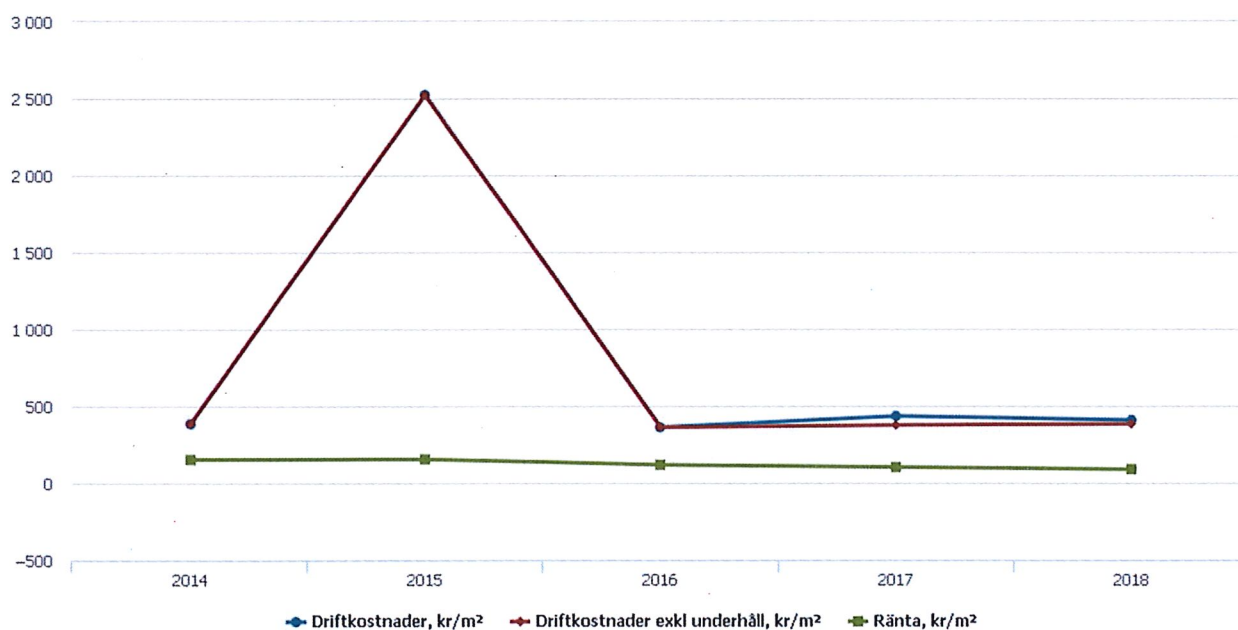
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 553 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 4 lägenheter hyresrätter (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 337	1 319	1 308	1 344	1 324
Resultat efter finansiella poster	58	-28	7	-3 784	-22
Årets resultat	58	-28	7	-3 784	-22
Resultat exklusive avskrivningar	289	204	220	-3 571	192
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-284	4	220	-3 571	192
Balansomslutning	20 956	20 958	20 930	15 979	16 767
Kassaflöde, indirekt metod	156	232	-45	-573	253
Soliditet %	55	55	55	27	49
Likviditet %	245	330	297	220	427
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	629	649	627	622
Driftkostnader, kr/m ²	409	435	362	2 523	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	384	376	362	2 523	386
Ränta, kr/m ²	89	103	118	155	154
Lån, kr/m ²	5 016	5 016	5 018	6 138	4 512



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

kr

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 066 800	1 560 500	5 209 986	91 135	-4 439 347	-27 607
Disposition enl. årsstämmobeslut					-27 607	27 607
Reservering underhållsfond				573 000	-573 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-46 036	46 036	
Årets resultat						57 595
Vid årets slut	9 066 800	1 560 500	5 209 986	618 099	-4 993 918	57 595

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 466 954
Årets resultat	57 595
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-573 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 036
Summa	-4 936 323

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 4 936 323

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 337 337	1 318 815
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 630	14 157
Summa rörelseintäkter		1 375 967	1 332 971
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-753 328	-799 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 625	-80 623
Personalkostnader	Not 6	-61 800	-58 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 650	-231 650
Summa rörelsekostnader		-1 155 403	-1 170 562
Rörelseresultat		220 565	162 410
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-162 970	-190 017
Summa finansiella poster		-162 970	-190 017
Resultat efter finansiella poster		57 595	-27 607
Årets resultat		57 595	-27 607

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 918 412	20 150 062
Summa materiella anläggningstillgångar		19 918 412	20 150 062
Summa anläggningstillgångar		19 918 412	20 150 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	0	60
Övriga fordringar	Not 11	315	953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 033	46 418
Summa kortfristiga fordringar		47 348	47 431
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	990 246	760 816
Summa kassa och bank		990 246	760 816
Summa omsättningstillgångar		1 037 593	808 247
Summa tillgångar		20 956 005	20 958 309

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 627 300	10 627 300
Uppskrivningsfond		5 209 986	5 209 986
Fond för yttre underhåll		618 099	91 135
Summa bundet eget kapital		16 455 385	15 928 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 993 918	-4 439 347
Årets resultat		57 595	-27 607
Summa fritt eget kapital		-4 936 323	-4 466 954
Summa eget kapital		11 519 061	11 461 467
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 012 844	9 232 020
Summa långfristiga skulder		9 012 844	9 232 020
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	219 176	19 564
Leverantörsskulder	Not 15	55 794	122 586
Övriga skulder	Not 16	540	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	148 590	122 492
Summa kortfristiga skulder		424 100	245 258
Summa eget kapital och skulder		20 956 005	20 958 309

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	57 595	-27 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	231 650	231 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	289 245	204 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	84	-27 771
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-40 334	60 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten	248 994	236 815
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-19 564	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 564	-5 000
Årets kassaflöde	229 430	231 815
Likvidamedel vid årets början	760 816	529 001
Likvidamedel vid årets slut	990 246	760 816
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	120	2118
Värdehöjande åtgärd El	Linjär	30	2035
Värdehöjande åtgärd Stambyte	Linjär	30	2036
Värdehöjande åtgärder Tak-och fasad	Linjär	30	2037
Värdehöjande åtgärd Värme	Linjär	30	2039
Mark är inte föremål för avskrivningar.			

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	982 347	967 836
Hyror, bostäder*	248 766	259 839
Hyror, lokaler*	106 224	91 140
Summa nettoomsättning	1 337 337	1 318 815

*Under 2017 bokfördes intäkterna från den mindre lokalen som hyra, bostad. Under 2018 är intäkterna bokförda som hyra lokal, därav minskade intäkter på hyra av bostäder.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Överlåtelse och pant avgifter	2 713	2 016
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Övriga rörelseintäkter	10 212	0
Försäkringsersättningar	25 706	12 136
Summa övriga rörelseintäkter	38 630	14 157

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-46 036	-108 865
Reparationer	-66 112	-77 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-44 733	-44 095
Försäkringspremier	-18 202	-17 344
Kabel- och digital-TV*	-16 918	-12 457
Systematiskt brandskyddsarbete - brandvarnare	-413	0
Serviceavtal	-9 040	-8 718
Obligatoriska besiktningar	0	-5 150
Bevakningskostnader	-1 744	-2 907
Förbrukningsinventarier	-2 639	-10 390
Vatten	-61 634	-74 866
Fastighetsel**	-35 522	-27 800
Uppvärmning	-280 540	-271 994
Sophantering och återvinning	-34 083	-37 727
Förvaltningsarvode drift	-135 713	-99 811
Summa driftkostnader	-753 328	-799 807

*Ej periodiserat tidigare år därav en kvartalsfaktura mindre 2017

** Ej periodiserat tidigare år därav en månadsfaktura extra 2018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 454	-55 620
Resekostnader	-63	-72
IT-kostnader	-1 050	-463
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 138	-3 136
Representation	-7 471	-274
Kontorsmateriel	-1 235	-1 041
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-4 710	0
Konsultarvoden	-15 620	-3 745
Bankkostnader	-1 610	-775
Övriga externa kostnader	-900	-2 121
Summa övriga externa kostnader	-108 625	-80 623

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 800	-44 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 225	0
Sociala kostnader	-14 775	-13 982
Summa personalkostnader	-61 800	-58 482

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-83 343	-83 343
Avskrivning värdehöjande åtgärder	-148 307	-148 307
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-231 650	-231 650

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-162 970	-190 017
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-162 970	-190 017

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 522 286	9 522 286
Mark	3 767 014	3 767 014
Värdehöjande åtgärder	4 449 292	4 449 292
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 738 592	17 738 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 104 602	-1 021 259
Värdehöjande åtgärder	-1 693 914	-1 545 607
	- 2 798 516	- 2 566 866
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-83 343	-83 343
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	-148 307	-148 307
	- 231 650	- 231 650
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 030 166	- 2 798 516
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	5 209 986	5 209 986
	5 209 986	5 209 986
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 918 412	20 150 062
Varav		
Byggnader	8 334 341	8 417 684
Mark	8 977 000	8 977 000
Värdehöjande åtgärder	2 607 071	2 755 378
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 000 000	21 000 000
Lokaler	596 000	596 000
Totalt taxeringsvärde	21 596 000	21 596 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 619 000</i>	<i>12 619 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 977 000</i>	<i>8 977 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	60

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	169	807
Skattekonto	146	146
Summa övriga fordringar	315	953

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 862	18 202
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 910	14 551
Förutbetald vattenavgift	0	6 299
Förutbetald renhållning	0	1 395
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 317	4 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 944	1 744
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 033	46 418

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	27 545	22 656
Transaktionskonto	962 701	738 160
Summa kassa och bank	990 246	760 816



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	9 232 020	9 251 584
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-219 176	-19 564
Långfristig skuld vid årets slut	9 012 844	9 232 020

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändring sdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	1900-01-01	454 105,00	0,00	0,00	454 105,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2018-09-30	681 250,00	0,00	3 406,00	677 844,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2018-09-30	1 236 493,00	0,00	6 182,00	1 230 311,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2018-09-30	1 665 243,00	0,00	0,00	1 665 243,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2018-11-19	1 995 000,00	0,00	9 976,00	1 985 024,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2019-06-01	1 236 493,00	0,00	0,00	1 236 493,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-06-01	1 983 000,00	0,00	0,00	1 983 000,00
Summa			9 251 584,00	0,00	19 564,00	9 232 020,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 219 176 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 219 176 kr årligen

Not 15 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	55 794	122 586
Summa leverantörsskulder	55 794	122 586

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	540	180
Summa övriga skulder	540	180

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 492	3 453
Upplupna elkostnader	3 224	0
Upplupna värmekostnader	42 018	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 876	1 503
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 280	105 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 590	122 492

Not Ställda säkerheter**2018-12-31****2017-12-31**

Fastighetsinteckningar

11 350 000

11 350 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

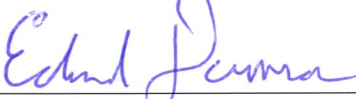
Malmö 2019-04-04



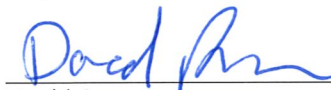
Charlotte Weibull



Guðilla Hermodsson



Edward Damrön



David Arnesson



Mia Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10



BDO

Mats Wahlberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hollywood

Org.nr. 716438-9137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hollywood för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorernas 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 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Hollywood för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 10 april 2019



Mats Wahlberg

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. 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. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Hollywood

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Hollywood i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

