

Brf Ingenjörsgatan 3-5

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Ingenjörsgatan 3-5

769603-6263

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ingenjörsgatan 3-5, 769603-6263, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jens Wetterlin	Ordförande	2020
David Beskow	Ledamot	2020
Björn Höglund	Ledamot	2020
Kim Lundqvist	Ledamot	2020
Andreas Hallberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Silvy Burghoorn	Suppleant	2020
-----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Kerstin Nordenham Murby, Nordenhams Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020
--	----------------------	------

Valberedning

Jan Magnusson		2020
---------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 46:8 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1904 och har under åren bland annat inhytt kontor, affärsrörelse samt hyresgäster. 1998-1999 genomgick fastigheten en totalrenovering då 31 bostadsrätter uppfördes i husets fem våningsplan. Fastighetens adress är Ingenjörsgatan 3-5.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	13	10	1

Total tomtarea:	823 kvm
Total bostadsarea:	2 042 kvm
Total lokalarea:	487 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / kontraktslängd
ExtremeFood Scandinavia	89 kvm	2021-09-30 / 36 månader
Grafisk design	85 kvm	2021-05-31 / 12 månader
Contornio	143 kvm	2021-09-30 / 36 månader
Contornio	130 kvm	2021-09-30 / 36 månader
Forum	40 kvm	2022-03-31 / 36 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF till och med 2020-06-30. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

SBC	Teknisk Förvaltning
Com Hem	TV, Bredband & Telefoni
Hemfrid	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Avfallshantering sorterat avfall
ALT Hiss Service	Serviceavtal hissar
Göteborg Energi	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 065 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013 av SBC, den sträcker sig 30 år framåt i tiden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 470 700 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm.

Kommande underhåll

	<u>År</u>
Renovering av trapphus	2020
Målning av balkonger	2022

Tidigare utfört underhåll

Ventilationsåtgärder efter OVK	2018
Målning av yttertak	2017
Byte av samtliga lägenhetsfönster	2016
Ny fjärrvärmecentral	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 1 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 5 %. Det är beslutat om en höjning på 2 % från den 1 januari 2020.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 692	1 616	1 605	1 570
Resultat efter finansiella poster	295	-6	-198	-1 245
Förändring av underhållsfond	471	419	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	182	-67	148	-899
Soliditet %	59	58	57	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	619	589	589	589
Driftskostnad, kr / kvm	291	314	285	267
Ränta, kr / kvm	67	68	77	123
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	182	80	-
Lån, kr / kvm	5 832	5 915	5 993	6 076
Snittränta (%)	1,15	1,15	1,29	2,02

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	22 230 000	449 994	419 325	-2 150 478	-5 714
Disposition enligt föreningsstämma				-5 714	5 714
Avsättning till underhållsfond			470 700	-470 700	
Årets resultat					294 976
Vid årets slut	22 230 000	449 994	890 025	-2 626 892	294 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 156 192
Årets resultat före fondförändring	294 976
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-470 700
Summa över/underskott	-2 331 916

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 331 916**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 633 935	1 566 240
Övriga rörelseintäkter	3	57 949	49 283
Summa rörelseintäkter		1 691 884	1 615 523
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-768 092	-976 868
Övriga externa kostnader	7	-100 835	-127 466
Personalkostnader	8	-	7 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-358 068	-358 067
Summa rörelsekostnader		-1 226 995	-1 454 516
Rörelseresultat		464 889	161 007
Finansiella poster			
Ränteintäkter		88	4 796
Räntekostnader		-170 001	-171 517
Summa finansiella poster		-169 913	-166 721
Resultat efter finansiella poster		294 976	-5 714
Årets resultat		294 976	-5 714

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	35 162 899	35 520 967
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 162 899	35 520 967
Summa anläggningstillgångar		35 162 899	35 520 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 448	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 172	32 328
Summa kortfristiga fordringar		28 620	32 337
Kassa och bank	13	1 031 390	705 395
Summa omsättningstillgångar		1 060 010	737 732
SUMMA TILLGÅNGAR		36 222 909	36 258 699

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 230 000	22 230 000
Kapitaltillskott		449 994	449 994
Underhållsfond		890 025	419 325
Summa bundet eget kapital		23 570 019	23 099 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 626 892	-2 150 478
Årets resultat		294 976	-5 714
Summa fritt eget kapital		-2 331 916	-2 156 192
Summa eget kapital		21 238 103	20 943 127
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 340 000	14 747 900
Summa långfristiga skulder		6 340 000	14 747 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 407 900	210 000
Leverantörsskulder		27 097	44 247
Skatteskulder		-	90 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	209 809	223 363
Summa kortfristiga skulder		8 644 806	567 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 222 909	36 258 699

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	464 889	161 007
Avskrivningar	358 068	358 067
	822 957	519 074
Erhållen ränta	88	4 796
Erlagd ränta	-170 001	-171 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	653 044	352 353
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 717	19 217
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-120 766	-96 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 995	275 462
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kapitaltillskott	-	134 120
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-2 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	131 620
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-210 000	-197 500
Försäljning av fondandelar	-	205 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	8 128
Årets kassaflöde	325 995	415 210
Likvida medel vid årets början	705 395	290 185
Likvida medel vid årets slut	1 031 390	705 395

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Balkonger	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 263 683	1 203 480
Hyror lokaler	370 252	362 760
Summa	1 633 935	1 566 240

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	41 724	41 724
Överlåtelseavgifter	2 326	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 139	2 400
Övriga intäkter	2 760	5 159
Summa	57 949	49 283

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 181	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 941	4 456
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	78 873
Värme, installationer	-	-6 145
Ventilation, installationer	-	844
El, installationer	-	22 677
Hiss	15 943	15 694
Huskropp	-	23 874
Summa	31 065	140 273

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ventilation, installationer	-	42 175
Summa	-	42 175

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 967	83 177
Teknisk förvaltning	109 812	95 702
Besiktningsskostnader	26 050	27 943
Gångbanerrenhållning	3 583	3 381
Serviceavtal	26 771	26 723
Förbrukningsmaterial	1 755	1 570
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	23 814
El	32 992	35 157
Uppvärmning	223 823	248 830
Vatten och avlopp	55 402	68 460
Avfallshantering	43 054	54 045
Försäkringar	26 946	33 825
Systematiskt brandskyddsarbete	23 490	1 983
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 110	9 578
Kommunikationskostnader	75 272	74 982
Ersättningar till hyresgäster	-	5 250
Summa	737 027	794 420

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 925	1 925
Förvaltningskostnader	74 596	69 131
Revision	15 325	26 962
Bankkostnader	927	1 968
Övriga externa tjänster	2 332	21 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 030	4 930
Övriga externa kostnader	700	1 300
Summa	100 835	127 466

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	-	-6 000
Summa	-	-6 000
Sociala avgifter	-	-1 885
Summa	-	-7 885

Observera negativ kostnad 2018 då föreningens styrelse valt att inte ta ut beslutat arvode avseende 2017.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	358 068	358 067
Summa	358 068	358 067

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 511 438	37 061 445
-Mark	2 130 537	2 130 537
-Pågående nyanläggningar	-	447 493
	39 641 975	39 639 475
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	449 993
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-447 493
	-	2 500
Utgående anskaffningsvärden	39 641 975	39 641 975
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 121 008	-3 762 941
	-4 121 008	-3 762 941
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-358 068	-358 067
	-358 068	-358 067
Utgående avskrivningar	-4 479 076	-4 121 008
Redovisat värde	35 162 899	35 520 967
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 032 362	33 390 430
Mark	2 130 537	2 130 537
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	63 000 000
Lokaler	3 428 000	4 173 000
Totalt taxeringsvärde	77 428 000	67 173 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>35 653 000</i>	<i>33 805 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	13 950	13 950
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	13 950	13 950
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 950	-13 950
<i>Utgående avskrivningar</i>	-13 950	-13 950
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	26 172	32 328
Summa	26 172	32 328

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 031 390	705 395
Summa	1 031 390	705 395

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 407 900	210 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 340 000	840 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	13 907 900
Summa	14 747 900	14 957 900

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 747 900	14 957 900
Summa	14 747 900	14 957 900

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,45 %	2021-10-15	6 500 000	-	80 000	6 420 000
Nordea	0,88 %	2020-04-15	887 500	-	50 000	837 500
Nordea	0,89 %	2020-06-17	7 570 400	-	80 000	7 490 400
Summa			14 957 900	-	210 000	14 747 900

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 468	1 534
Förutbetalda intäkter	121 510	132 148
Upplupna revisionsarvoden	18 000	20 000
Upplupna driftskostnader	68 831	69 681
Summa	209 809	223 363

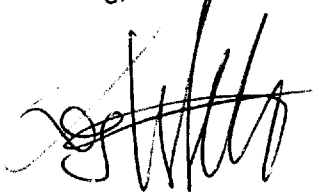
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
Summa ställda säkerheter	37 000 000	37 000 000

Underskrifter

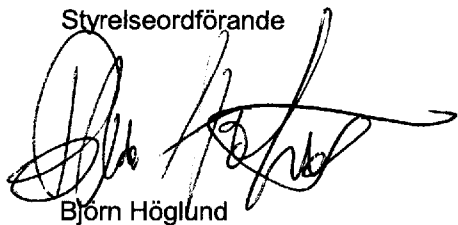
Göteborg, 2020-05-25



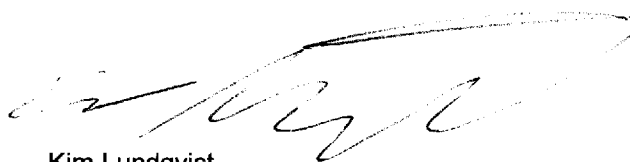
Jens Wetterlin
Styrelseordförande



David Beskow



Björn Höglund



Kim Lundqvist



Andreas Hallberg

MD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29
Nordenhams Revisionsbyrå AB



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor



NORDENHAMS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Ingenjörsgatan 3-5
Org.nr. 769603-6263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ingenjörsgatan 3-5 för år 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 och kassaflöde 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 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 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.

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 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.



NORDENHAMS

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. Risker 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 Ingenjörsgatan 3-5 för år 2019 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.



NORDENHAM

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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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



NORDENHAM

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.

Kungälv den 27 maj 2020

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

