Bostadsrättsföreningen Nobelgården

Årsredovisning 2019

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Nobelgården

746000-2715

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 Nobelgården, 746000-2715, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads lägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-11 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Christina Shoba Bergfors	Ordförande	2020
Hans-Olof Svenesson	Ledamot	2020
Jens Ilström	Ledamot	2020
Therese Lordén Poulsen	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Carina Bergkvist	Suppleant	2020
Kaisa Aura Arbholt	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
BoRevision i Sverige AB		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppeln 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 53 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adresser är Nobelvägen 58 A-D samt Eslövsgatan 5 i Malmö.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Föreningen arrenderar även ut en del av marken till ett gatukök.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok
47	8

Total tomtarea:	2579 kvm
Total bostadsarea:	2922 kvm
Total lokalarea:	86 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Green Landscaping	Trädgårdsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Egain	Energioptimering
Fastab AB	Vinterrenhållning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 152 202 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-01-05 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 499 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 166 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av tvättmaskin	2018
Målning av räcke och gavlar	2018
Besiktning av balkonger	2017
Spolning & filmning av avlopp	2016
Skorstensförbättringar	2015
Renovering av trapphus	2013
Nya entrédörrar i trapphuset	2012
Renovering av imkanaler	2010
Omläggning av tak	2010
Renovering av balkonger	2007
Fönsterrenovering	2006-2008
Omputsning av fasad	2006-2008
Uppgradering av kabel-tv	2005
Renovering av gårdsmiljö	2003-2004
Dränering (isodrän)	2002
Elstamsbyte	2000
Byte av tappvattenstammar	1994

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 84 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 82 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
Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 april 2014. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade under 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 152	2 197	2 133	2 157
Resultat efter finansiella poster	345	272	310	350
Förändring av underhållsfond	499	414	486	375
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	187	187	154	304
Soliditet %	19	14	10	6
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	510	510	510	510
Årsavgift för lokal, kr / kvm	1 039	1 039	1 039	1 039
Driftskostnad, kr / kvm	352	357	360	334
Ränta, kr / kvm	14	22	30	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	166	165	168	143
Lån, kr / kvm	1 918	2 115	2 300	2 523
Snitträntа (%)	0,75	1,04	1,31	1,73

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	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**74 534**	**1 659 399**	**-896 214**	**272 167**
Disposition enligt föreningsstämma			272 167	-272 167
Avsättning till underhållsfond		499 000	-499 000	
Årets resultat				344 714
Vid årets slut	**74 534**	**2 158 399**	**-1 123 047**	**344 714**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-624 047
Årets resultat före fondförändring	344 714
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-499 000
Summa över/underskott	-778 333

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-778 333**

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*	1 609 512	1 614 436
Övriga rörelseintäkter	*3*	542 844	582 101
Summa rörelseintäkter		2 152 356	2 196 537
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 212 001	-1 302 147
Övriga externa kostnader	*7*	-158 005	-170 772
Personalkostnader	*8*	-65 715	-56 467
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-328 802	-328 798
Summa rörelsekostnader		-1 764 523	-1 858 184
Rörelseresultat		387 833	338 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 252	-66 387
Summa finansiella poster		-43 119	-66 186
Resultat efter finansiella poster		344 714	272 167
Årets resultat		344 714	272 167

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	5 837 981	6 149 999
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	16 784	33 568
Summa materiella anläggningstillgångar		5 854 765	6 183 567
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		3 665	3 665
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 665	3 665
Summa anläggningstillgångar		5 858 430	6 187 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 450	-
Övriga fordringar		19 889	19 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	81 845	78 930
Summa kortfristiga fordringar		104 184	98 774
Kortfristiga placeringar		500	500
Kassa och bank	*13*	1 676 453	1 585 958
Summa omsättningstillgångar		1 781 137	1 685 232
SUMMA TILLGÅNGAR		7 639 567	7 872 464

CS

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 534	72 534
Uppskrivningsfond		2 000	2 000
Underhållsfond		2 158 399	1 659 399
Summa bundet eget kapital		2 232 933	1 733 933
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 123 047	-896 214
Årets resultat		344 714	272 167
Summa fritt eget kapital		-778 333	-624 047
Summa eget kapital		1 454 600	1 109 886
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	-	6 303 049
Summa långfristiga skulder		-	6 303 049
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	5 769 176	57 460
Leverantörsskulder		85 046	103 169
Skatteskulder		7 794	8 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	322 951	290 775
Summa kortfristiga skulder		6 184 967	459 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 639 567	7 872 464

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	387 833	338 353
Avskrivningar	328 802	328 798
	716 635	**667 151**
Erhållen ränta	133	201
Erlagd ränta	-43 252	-66 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**673 516**	**600 965**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 410	-37 383
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 722	-45 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**681 828**	**518 378**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-591 333	-557 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-591 333**	**-557 460**
Årets kassaflöde	**90 495**	**-39 082**
Likvida medel vid årets början	**1 585 958**	**1 625 040**
Likvida medel vid årets slut	**1 676 453**	**1 585 958**

(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 (inkl. standardförbättringar)	25-40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 490 136	1 490 136
Årsavgifter lokaler	89 376	89 376
Arrendeavgifter	30 000	34 924
Summa	**1 609 512**	**1 614 436**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Kommunikation	36 960	36 960
Uppvärmning	490 194	522 294
Överlåtelseavgifter	8 116	9 032
Övriga intäkter	7 574	13 815
Summa	**542 844**	**582 101**

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Bostäder	3 819	-
Lokaler	5 499	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 738	5 035
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 458	3 163
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 898	22 737
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	30 370
VA & sanitet, installationer	58 428	29 779
Värme, installationer	1 838	1 331
Ventilation, installationer	43 938	7 219
El, installationer	1 869	9 935
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	263
Huskropp	4 593	13 619
Vattenskador	3 125	-
Klottersanering	-	7 746
Skadedjur	-	15 375
Summa	**152 202**	**146 571**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	42 138
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	39 306
Summa	**-**	**81 444**

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	82 935	82 445
Teknisk förvaltning	232 049	187 580
Besiktningskostnader	33 063	47 287
Bevakningskostnader	2 924	-
Snöröjning	12 439	41 554
Serviceavtal	17 488	33 148
Förbrukningsinventarier	-	1 660
Förbrukningsmaterial	9 075	13 208
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 733	-
El	56 881	57 138
Uppvärmning	335 447	379 500
Vatten och avlopp	112 141	98 256
Avfallshantering	57 326	52 546
Försäkringar	26 251	25 738
Systematiskt brandskyddsarbete	15 294	15 146
Kabel-TV	39 754	38 926
Summa	**1 059 799**	**1 074 132**

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 990	1 910
Kontorsmateriel och trycksaker	45	3 171
Tele och post	3 370	3 370
Förvaltningskostnader	106 766	102 287
Revision	12 688	13 000
Jurist- och advokatkostnader	22 077	1 601
Bankkostnader	1 968	750
IT-tjänster	1 101	1 083
Övriga externa tjänster	-	43 000
Övriga externa kostnader	3 000	600
Summa	**158 005**	**170 772**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	50 490	42 475
Föreningsvald revisor	1 600	1 600
Övriga arvoden	-	630
Summa	**52 090**	**44 705**
Sociala avgifter	13 625	11 762
Summa	**65 715**	**56 467**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	312 018	312 015
Inventarier, maskiner och installationer	16 784	16 783
Summa	**328 802**	**328 798**

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	12 011 951	12 011 951
-Mark	53 743	53 743
	12 065 694	12 065 694
Utgående anskaffningsvärden	**12 065 694**	**12 065 694**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 915 695	-5 603 680
	-5 915 695	-5 603 680
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-312 018	-312 015
	-312 018	-312 015
Utgående avskrivningar	**-6 227 713**	**-5 915 695**
Redovisat värde	**5 837 981**	**6 149 999**
Varav		
Byggnader	5 784 238	6 096 256
Mark	53 743	53 743
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	33 800 000
Lokaler	827 000	700 000
Totalt taxeringsvärde	**40 627 000**	**34 500 000**
Varav byggnader	*22 057 000*	*20 253 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	83 919	83 919
	83 919	83 919
Utgående anskaffningsvärden	**83 919**	**83 919**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-50 351	-33 568
	-50 351	-33 568
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 784	-16 783
	-16 784	-16 783
Utgående avskrivningar	**-67 135**	**-50 351**
Redovisat värde	**16 784**	**33 568**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda kostnader	81 845	78 930
Summa	**81 845**	**78 930**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Plusgiro	48 053	48 803
Transaktionskonto Handelsbanken	1 628 400	1 499 161
Placeringskonto Handelsbanken	-	37 994
Summa	**1 676 453**	**1 585 958**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 769 176	57 460
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	229 840
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 073 209
Summa	**5 769 176**	**6 360 509**

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	5 769 176	6 360 509
Summa	**5 769 176**	**6 360 509**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	0,79 %	2020-06-29	715 000	-	-	715 000
Stadshypotek	0,70 %	2020-01-30	5 645 509	-	-591 333	5 054 176
Summa			**6 360 509**	**-**	**-591 333**	**5 769 176**

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 löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	73 464
Upplupna räntekostnader	6 109	4 940
Förutbetalda intäkter	133 218	128 502
Upplupna revisionsarvoden	12 250	11 500
Upplupna driftskostnader	105 664	72 369
Summa	**322 951**	**290 775**

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 783 000	8 783 000
Summa ställda säkerheter	**8 783 000**	**8 783 000**

Underskrifter

Malmö, 2020 - 5 - 10

Christina Shoba Bergfors
Styrelseordförande

Hans-Olof Svenesson

Jens Ilström

Therese Lordén Poulsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 5 - 15
BoRevision i Sverige AB

Camilla Bakklund

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nobelgården , org.nr. 746000-2715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor har inte blivit vald vid namn av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö den 15/5- 2020

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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 intäker 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 sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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 driftskostnader, 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