

Bostadsrättsföreningen Haren 24

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Haren 24
769615-1492
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Haren 24, 769615-1492, 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 föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt för uthyrning av lokaler. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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>
Folke Westerbrand	Ordförande	2021
Jenny Strand	Ledamot	2021
Tommy Halén	Ledamot	2021
Michael Hermansson	Ledamot	2020
Per-Ola Rosenqvist	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Sven Severin	Suppleant	2020
Dowen Birkhed	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Göran Toresson
Lisbeth Birkhed

Firmateckning

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

97

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Haren 24 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Erik Dahlbergsgatan 12 och Fersens Väg 14.

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 10 lokaler samt 23 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	8	4	6	14	2	4

Total tomtarea:	1 455 kvm
Total bostadsarea:	3 671 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 469 kvm
- varav hyresrättsarea:	202 kvm
Total lokalarea:	446 kvm
Total garagearea:	276 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
FF Solutions HB	128 kvm	2022-12-31
Mamouon Al Ghnaimat	31 kvm	2022-07-31
Skandinaviska Shakerkök AB	35 kvm	2020-06-30
Alex Sjögren Gastronomi AB	127 kvm	2020-09-14
Marie Ionesecu Idbohrn	31 kvm	2022-07-31
Jamalkareh Rasoul	49 kvm	2021-11-30

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-30.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
SBC	Städning
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

PO

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 182 870 kr och planerat underhåll för 1 753 348 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 643 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattenledningar samt skorstenshuvar.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Installation av armatur i garage	2019
Installation av hänvisningsarmatur i garage	2019
Ombyggnad av ventilation	2019
Underhåll av taksäkerhet	2019
Ny ventilationsanläggning i garage	2018
Ny tvättmaskin	2018
Målning av källare	2017
Mur mot grannen har putsats	2016
Ny asfalt på gården	2015
Tak och vindsvåningsbygget avslutat	2015
Målning i diverse gemensamma utrymmen	2015

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 65 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 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 079	3 964	3 936	4 009
Resultat efter finansiella poster	-1 444	51	597	470
Förändring av underhållsfond	-1 110	149	616	387
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	236	468	530	638
Soliditet %	56	56	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	630	630	630	630
Bostadshyra kr / kvm	1 128	1 112	1 075	1 054
Driftskostnad, kr / kvm	320	326	294	289
Ränta, kr / kvm	334	292	287	284
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	156	146	164	111
Lån, kr / kvm	9 905	9 983	10 080	10 197
Snittränta (%)	3,38	2,92	2,85	2,78

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean 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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	61 516 245	1 151 610	-8 668 315	50 958
Disposition enligt föreningsstämma			50 958	-50 958
Avsättning till underhållsfond		643 000	-643 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 753 348	1 753 348	
Årets resultat				-1 443 944
Vid årets slut	61 516 245	41 262	-7 507 009	-1 443 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 617 357
Årets resultat före fondförändring	-1 443 944
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-643 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 753 348
Summa över/underskott	-8 950 953

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-8 950 953**

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

30

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 842 590	3 798 116
Övriga rörelseintäkter	3	235 934	166 329
Summa rörelseintäkter		4 078 524	3 964 445
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 253 424	-1 902 222
Övriga externa kostnader	7	-230 628	-149 605
Personalkostnader	8	-120 783	-123 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-570 207	-566 520
Summa rörelsekostnader		-4 175 042	-2 742 317
Rörelseresultat		-96 518	1 222 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 547	29 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 376 973	-1 200 377
Summa finansiella poster		-1 347 426	-1 171 170
Resultat efter finansiella poster		-1 443 944	50 958
Årets resultat		-1 443 944	50 958

st

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

88 219 363

88 768 075

Inventarier, maskiner och installationer

11

171 958

193 453

Summa materiella anläggningstillgångar

88 391 321

88 961 528

Summa anläggningstillgångar

88 391 321

88 961 528

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

16 118

16 122

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

106 487

100 669

Summa kortfristiga fordringar

122 605

116 791

Kassa och bank

13

5 973 465

6 820 885

Summa omsättningstillgångar

6 096 070

6 937 676

SUMMA TILLGÅNGAR

94 487 391

95 899 204

80

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 516 245	61 516 245
Underhållsfond		41 262	1 151 610
Summa bundet eget kapital		61 557 507	62 667 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 507 009	-8 668 315
Årets resultat		-1 443 944	50 958
Summa fritt eget kapital		-8 950 953	-8 617 357
Summa eget kapital		52 606 554	54 050 498
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	29 400 000	41 100 000
Summa långfristiga skulder		29 400 000	41 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 380 000	-
Leverantörsskulder		368 645	184 220
Medlemmarnas reparationsfond		51 550	51 550
Depositioner		22 000	63 250
Skatteskulder		19 590	12 858
Övriga skulder		31 686	40 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	607 366	395 870
Summa kortfristiga skulder		12 480 837	748 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 487 391	95 899 204

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 518	1 222 128
Avskrivningar	570 207	566 520
	473 689	1 788 648
Erhållen ränta	29 547	29 207
Erlagd ränta	-1 376 973	-1 200 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-873 737	617 478
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 816	-36 735
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	352 132	-18 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-527 421	562 070
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-33 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-527 421	528 896
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-320 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-400 000
Årets kassaflöde	-847 421	128 896
Likvida medel vid årets början	6 820 886	6 691 989
Likvida medel vid årets slut	5 973 465	6 820 885

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

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

FD

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	20-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 185 163	2 185 165
Hyror bostäder	227 721	224 283
Hyror lokaler	1 174 766	1 137 434
Hyror p-platser/garage	254 940	251 234
Summa	3 842 590	3 798 116

40

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	55 800	-
Vatten och energi	15 319	8 769
Vatten	6 861	4 926
Uppvärmning	40 841	31 317
Debiterad fastighetsskatt	92 041	85 836
Överlåtelseavgifter	8 066	9 050
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 974	10 971
Övriga intäkter	8 032	15 460
Summa	235 934	166 329

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	11 801	-
Lokaler	41 227	15 001
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 498	3 459
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 726	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 200	3 811
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 634	39 854
VA & sanitet, installationer	8 042	13 399
Värme, installationer	5 452	1 562
Ventilation, installationer	45 043	-
El, installationer	-	11 511
Hiss	15 779	20 324
Huskropp	8 469	-
Klottersanering	-	531
Summa	182 870	109 452

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	200 000
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	37 004
Armaturer, gemensamma utrymmen	33 237	42 877
Övrigt, gemensamma utrymmen	47 099	-
VA & sanitet, installationer	248 757	-
Ventilation, installationer	693 977	23 609
Huskropp, tak	235 647	-
Huskropp, balkonger	347 445	-
P-platser/garage	147 186	148 475
Summa	1 753 348	451 965

to

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	164 444	154 204
Teknisk förvaltning	51 229	50 561
Fastighetsförvaltning utöver avtal	5 513	4 284
Städning	48 473	45 069
Besiktningskostnader	52 439	62 711
Bevakningskostnader	-	1 083
Snöröjning	6 340	10 170
Serviceavtal	41 992	42 013
Förbrukningsmaterial	19 478	24 342
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 614	-
EI	73 310	68 720
Uppvärmning	501 155	555 921
Vatten och avlopp	117 067	105 305
Avfallshantering	99 458	98 201
Försäkringar	31 589	30 970
Systematiskt brandskyddsarbete	12 664	10 631
Kabel-TV	19 164	18 509
Bredband	58 278	58 110
Summa	1 317 206	1 340 805

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 517	3 147
Kontorsmaterial och trycksaker	323	1 531
Tele och post	3 043	3 213
Ekonomisk förvaltning	75 496	72 779
Övriga förvaltningskostnader	31 284	45 590
Revision	14 905	14 759
Jurist- och advokatkostnader	69 357	1 250
Bankkostnader	1 393	922
Övriga externa tjänster	23 848	434
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 490	5 380
Övriga externa kostnader	3 974	600
Summa	230 628	149 605

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvodet	93 000	91 000
Föreningsvald revisor	-	5 000
Summa	93 000	96 000
Sociala avgifter	27 783	27 970
Summa	120 783	123 970

30

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	548 712	548 711
Inventarier, maskiner och installationer	21 495	17 809
Summa	570 207	566 520

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	60 608 447	60 608 447
-Mark	31 880 000	31 880 000
Utgående anskaffningsvärden	92 488 447	92 488 447
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 720 372	-3 171 661
	-3 720 372	-3 171 661
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-548 712	-548 711
	-548 712	-548 711
Utgående avskrivningar	-4 269 084	-3 720 372
Redovisat värde	88 219 363	88 768 075
<i>Varav</i>		
Byggnader	56 339 363	56 888 075
Mark	31 880 000	31 880 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	89 000 000	59 000 000
Lokaler	10 661 000	9 805 000
Totalt taxeringsvärde	99 661 000	68 805 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>43 200 000</i>	<i>36 200 000</i>

10

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	243 387	243 387
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	243 387	243 387
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-49 934	-32 125
	-49 934	-32 125
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 495	-17 809
	-21 495	-17 809
<i>Utgående avskrivningar</i>	-71 429	-49 934
Redovisat värde	171 958	193 453

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	106 487	100 669
Summa	106 487	100 669

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	305 226	274 728
Placeringskonto SBAB	5 668 239	6 546 157
Summa	5 973 465	6 820 885

rs

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 380 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 400 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	41 100 000
Summa	40 780 000	41 100 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	40 780 000	41 100 000
Summa	40 780 000	41 100 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,99 %	2020-03-28	11 700 000	-	320 000	11 380 000
Swedbank	3,75 %	2021-09-27	14 700 000	-	-	14 700 000
Swedbank	3,76 %	2023-12-21	14 700 000	-	-	14 700 000
Summa			41 100 000	-	320 000	40 780 000

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	97 305	101 247
Upplupna räntekostnader	139 127	1 000
Förutbetalda intäkter	262 442	187 772
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Upplupna driftskostnader	92 992	90 351
Summa	607 366	395 870

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Föreningen har 6 hyresgäster i sina kommersiella lokaler och den samlade hyresintäkten 2019 var ca 1 174 000 kr. Föreningen har på grund av Covid-19 valt att reducera hyran för 3 hyresgäster med 50 % under tre månader, vilket innebär en hyresrabatt på ca 133 000 kr. I dagsläget finns ett förslag från staten som innebär att hyresvärden skall kunna ansöka om ett statligt bidrag som motsvarar 50 % av den hyresrabatt som hyresgästerna har fått, vilket innebär att föreningen skulle få tillbaka ca 66 500 kr.

Not 18 Ställda säkerheter

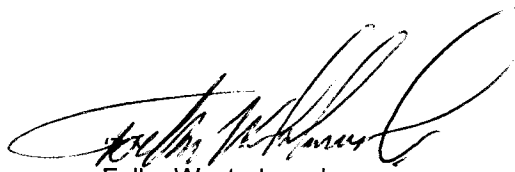
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	58 300 000	58 300 000
Summa ställda säkerheter	58 300 000	58 300 000

30

Underskrifter

Malmö, 2020 - 04 - 07



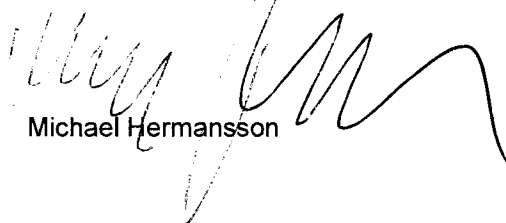
Folke Westerbrand
Styrelseordförande



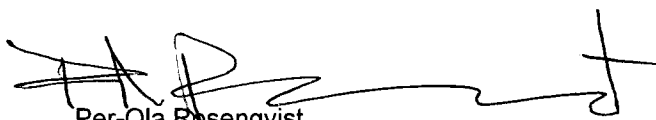
Jenny Strand



Tommy Halén

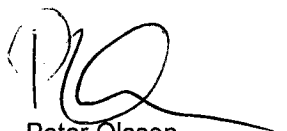


Michael Hermansson



Per-Ola Rosenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 07
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Haren 24, org.nr 769615-1492

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Haren 24 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

to

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Haren 24 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 7 april 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
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 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

