



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klockan i Limhamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Lennart Sigurd Roos	Ordförande
Nils Roland Georg Holmgren	Ledamot
Petra Nilsson	Ledamot
Kjell Östen Leonard Winblad	Ledamot

Maria Helene Pehrsson	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Roland Georg Holmgren, Maria Helene Pehrsson och Lennart Sigurd Roos.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Valberedning

Ingrid Andersson
Carina Svensson
Lennart Westerlund Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bindgarnet 2	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 3 flerbostadshus.

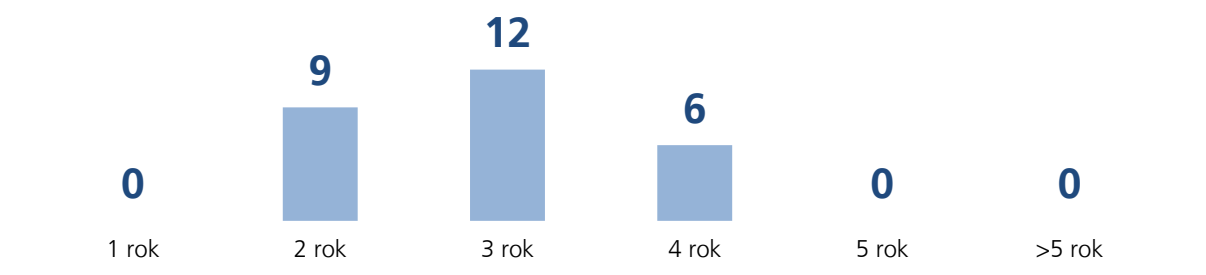
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 197 m², varav 2 197 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärmecentral	2019	Varje år
Hissar	2019 - 2030	Varje år 2 ggr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Filterbyte i alla lägenheter	2020	
Byte stolpar Carport	2020	Kontrolleras efter vintern 2020
OVK	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Basutbud för TV-kanaler t o m 2021	Canal Digital
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg kollektivt för alla boende	Länsförsäkringar
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme/El	EON
Gräsklippning	Trädgård i form
Restprodukter	RagnSells/VA SYD
Hisslarm	Telia
Hissar	Kone Hissar
Revisor	Ernst o Young
Snöröjning/trappstädning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
GDPR	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fönsterputs	UltraPuts
Sopkärlstvätt	Sopkärlstvätt Malmö
Bredband/TV/Tele	Telia

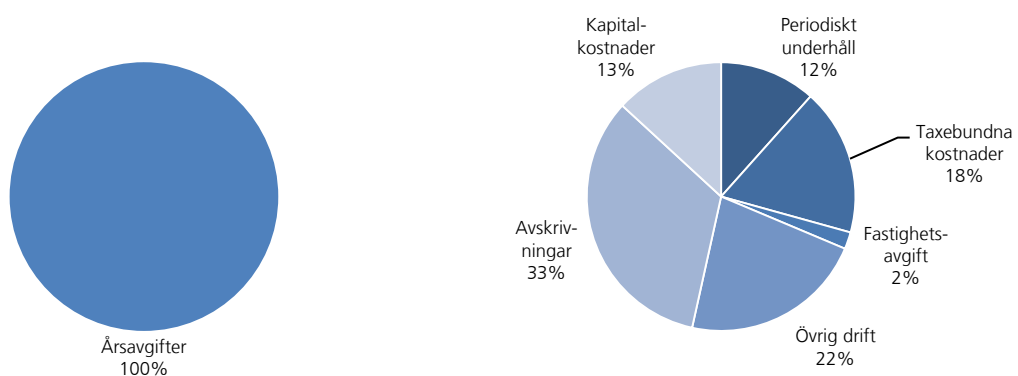
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 2,30 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 185 478	1 332 896
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 569 834	1 554 955
Finansiella intäkter	0	12
Ökning av kortfristiga skulder	0	52 620
	1 569 834	1 607 587
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	994 187	770 460
Finansiella kostnader	240 709	311 371
Ökning av kortfristiga fordringar	592	23 173
Minskning av långfristiga skulder	300 000	650 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 556	0
	1 544 044	1 755 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 211 268	1 185 478
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	25 790	-147 418

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vindsutrymmet i A-huset har tätats för att förhindra fåglar att ta sig in.

Radonmätning har utförts i 15 lägenheter i enlighet med fastställda metoder och krav, samtliga mätvärden låg under 1/5-del av gränsvärdet.

Föreningen har installerat bredband med fiber genom Telia. I avtalet ingår kollektivt bredband 100/100 Mbit/s, kollektivt bredbandstelefontjänst samt kollektiv TV med TV-paket Lagom.

Delar av lekplatsen har byggts om till uteplats med bänkar och bord.

Återstående grusgångar har stenlagts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 0 st

Avgående medlemmar: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	706	706	706
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 481	10 618	10 914	11 210
Elkostnad/m ² totalyta	23	21	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	88	104	107	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	142	184	186
Soliditet (%)	67	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-277	-139	-242	-292
Nettoomsättning (tkr)	1 570	1 552	1 552	1 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 197 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 670 000	0	0	47 670 000
Fond för yttre underhåll	1 240 256	157 200	0	1 083 056
S:a bundet eget kapital	48 910 256	157 200	0	48 753 056
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 387 151	-157 200	-138 985	-1 090 966
Årets resultat	-277 183	-277 183	138 985	-138 985
S:a ansamlad förlust	-1 664 334	-434 383	0	-1 229 951
S:a eget kapital	47 245 922	-277 183	0	47 523 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-277 183
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 229 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 200
summa balanserat resultat	-1 664 334

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

213 388
-1 450 946

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 569 834	1 551 960
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 995
Summa rörelseintäkter		1 569 834	1 554 955
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-869 352	-624 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 173	-108 742
Personalkostnader	Not 6	-34 662	-37 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-612 121	-612 121
Summa rörelsekostnader		-1 606 308	-1 382 581
RÖRELSERESULTAT		-36 474	172 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 709	-311 371
Summa finansiella poster		-240 709	-311 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-277 183	-138 985
ÅRETS RESULTAT		-277 183	-138 985

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	69 312 394	69 924 515
Summa materiella anläggningstillgångar	69 312 394	69 924 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 312 394	69 924 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 251 140	1 225 242
Summa kortfristiga fordringar	1 251 140	1 225 242
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 625	1 141
Summa kassa och bank	1 625	1 141
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 252 765	1 226 382
SUMMA TILLGÅNGAR	70 565 159	71 150 897

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 670 000	47 670 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 240 256	1 083 056
Summa bundet eget kapital		48 910 256	48 753 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 387 151	-1 090 966
Årets resultat		-277 183	-138 985
Summa fritt eget kapital		-1 664 334	-1 229 951
SUMMA EGET KAPITAL		47 245 922	47 523 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 727 275	17 090 000
Summa långfristiga skulder		22 727 275	17 090 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	6 237 275
Leverantörsskulder		39 454	45 314
Skatteskulder		73 278	71 604
Övriga skulder		13 547	16 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	165 683	167 322
Summa kortfristiga skulder		591 962	6 537 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 565 159	71 150 897

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 569 777	1 551 927
Öresutjämning	57	33
	1 569 834	1 551 960

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 995
	0	2 995

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	35 621	33 368
	Fastighetskötsel gård beställning	9 272	11 975
	Snöröjning/sandning	2 935	12 537
	Städning entreprenad	43 796	43 212
	Städning enligt beställning	8 188	4 188
	Hissbesiktning	3 098	2 903
	Myndighetstillsyn	6 724	0
	Sophantering	6 391	3 808
	Gård	3 929	2 637
	Serviceavtal	14 850	14 179
	Förbrukningsmateriel	2 111	12 332
		136 914	141 138
	Reparationer		
	Vind	558	50
	Entré/trapphus	10 965	162
	Lås	247	0
	Elinstallationer	1 512	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	128	1 051
	Hiss	0	25 417
	Mark/gård/utemiljö	0	125
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 813
		13 410	28 617
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	213 388	0
		213 388	0
	Taxebundna kostnader		
	El	49 785	45 830
	Värme	192 456	228 912
	Vatten	62 237	57 321
	Sophämtning/renhållning	20 171	21 380
		324 649	353 443
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 635	35 537
	Kabel-TV	29 000	28 988
	Bredband	78 177	0
		143 812	64 525
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 179	36 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	869 352	624 173

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 702	5 122
	Revisionsarvode extern revisor	16 550	15 300
	Föreningskostnader	4 059	4 040
	Styrelseomkostnader	633	480
	Fritids- och trivselkostnader	4 569	4 215
	Förvaltningsarvode	54 078	52 438
	Administration	1 422	3 952
	Korttidsinventarier	0	5 000
	Konsultarvode	0	13 125
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	4 620
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	0
		90 173	108 742
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Kostnadsersättningar	0	152
	Sociala kostnader	4 662	7 393
		34 662	37 545
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	612 121	612 121
		612 121	612 121

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 500 000	73 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	73 500 000	73 500 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 575 485	-2 963 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-612 121	-612 121
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 187 606	-3 575 485
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 312 394	69 924 515
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 670 000	16 670 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 800 000	18 400 000
		58 800 000	52 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	52 400 000
		58 800 000	52 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	36 710	36 118
	Klientmedel hos SBC	1 127 257	1 101 950
	Placeringskonto hos SBC	82 387	82 387
	Fordringar kreditfakturor	4 786	4 786
		1 251 140	1 225 242
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 083 056	988 250
	Reservering enligt stadgar	157 200	157 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 394
	Vid årets slut	1 240 256	1 083 056

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	0,970 %	8 610 000	8 610 000	2021-04-30
	Handelsbanken	0,980 %	8 480 000	8 780 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,200 %	5 937 275	5 937 275	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		23 027 275	23 327 275	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-6 237 275	
			22 727 275	17 090 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 527 275 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 830 000	25 830 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	32 489	35 199
	Avgifter och hyror	133 194	130 889
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
	Upplupen kostnad Telia	0	1 234
		165 683	167 322

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

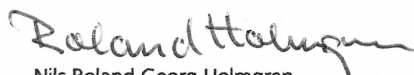
Samtliga balkonger på översta våningen kommer att kontrolleras och åtgärdas med avseende på tätning mot inträngande vatten.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 4/3 2020



Lennart Sigurd Roos
Ordförande



Nils Roland Georg Holmgren
Ledamot



Petra Nilsson
Ledamot



Kjell Östen Leonard Winblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockan i Limhamn 769612-7906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockan i Limhamn för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

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 Brf Klockan i Limhamn 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 btryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 23 mars 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE