

# Bostadsföreningen Värnhem upa

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Bf Värnhem upa**  
746000-1329  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Värnhem upa, 746000-1329, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Malmö Heimdal 4 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar i föreningen utan begränsning i tiden.

Bostadsföreningen registrerades 1928-02-15.

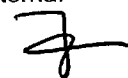
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Malin Frisell	Ordförande	2020
Anna-Lena Johansson	Ledamot	2020
John Andersson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Stina Larsen	Suppleant	2020
Charlotte Wingårdh	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Johan Gabrielsson, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Rijad Sadikovic	Revisorssuppleant	2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Malin Frisell i förening med en av ledamöterna.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Heimdal 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Zenithgatan 1 A-B och Värnhemsgatan 7 i Malmö.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med nyttjanderätt och 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	13	2

Total tomtarea:	694 kvm
Total bostadsarea:	1245 kvm
Total lokalarea:	21 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Naturskyddsföreningen	21 kvm	Tills vidare

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
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Ragn-Sells	Avfallshantering
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

### Underhåll och reparationer

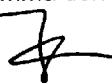
#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 267 449 kr och planerat underhåll för 37 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 mars 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

### Nya medlemmar

Det har tillkommit tre nya medlemmar: Signe Hornborg, Reza Sharifi och Rickard Bergström. Samtliga bosatta på Zenithgatan 1 a.

### Miljö

Städning av innergården har skett gemensamt under våren. Vid städningen hyrdes också en container som användes för att slänga saker från de gemensamma utrymmena. Därutöver har busken mot Zenithgatan beskurits och murgrönan har beskurits i samarbete med grannföreningen bostadsföreningen Orion.

### Renovering

Porten till Zenithgatan 1 a har reparerats efter skadegörelse. Ny tvättmaskin har köpts in och torktumlaren har reparerats vid ett flertal tillfällen. Flertalet offerter har tagits in under året avseende renovering av fönstren. Därefter har byggnadsantikvarien Linne Stolle fått i uppdrag att ta in anbud från fönsterhantverkare och samordnar utförandet av renoveringen. Under våren 2020 kommer anbuderna gå ut till utvalda hantverkare och fönsterrenoveringen kommer att ske under våren 2021.

Gasledningar har inventerats för att hitta eventuella läckage och kontrollera status på ledningarna.

### Ekonomi

Avgifterna kommer inte att höjas under år 2020.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostäder skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

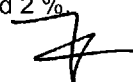
### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.



## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	936	911	898	870
Resultat efter finansiella poster	92	128	-630	-49
Förändring av underhållsfond	175	174	-561	70
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	8	44	23	-24
Soliditet %	20	18	15	30
Årsavgift för bostad, kr / kvm	482	473	463	454
Driftskostnad, kr / kvm	384	392	376	372
Ränta, kr / kvm	35	34	31	42
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	168	168	168	168
Lån, kr / kvm	2 525	2 634	2 747	2 192
Snittränta (%)	1,38	1,28	1,13	1,90

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>50 500</b>	<b>339 844</b>	<b>173 866</b>	<b>123 201</b>	<b>-55 419</b>	<b>127 517</b>
Disposition enligt stämma					127 517	-127 517
Upplösning uppskrivningsfond		-13 594			13 594	
Avsättning till underhållsfond			212 200		-212 200	
Ianspråktagande av underhållsfond			-37 375		37 375	
Årets resultat						92 248
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 500</b>	<b>326 250</b>	<b>348 691</b>	<b>123 201</b>	<b>-89 133</b>	<b>92 248</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

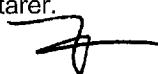
Balanserat resultat	85 691
Årets resultat före fondförändring	92 248
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-212 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 376
Summa över/underskott	3 115

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**3 115**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	617 688	598 457
Övriga rörelseintäkter	3	318 567	312 194
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>936 255</u>	<u>910 651</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-572 593	-558 148
Övriga externa kostnader	7	-110 908	-66 773
Personalkostnader	8	-25 754	-24 624
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-90 776	-90 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-800 031</u>	<u>-740 324</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>136 224</u>	<u>170 327</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 058	-42 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-43 976</u>	<u>-42 810</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>92 248</u>	<u>127 517</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>92 248</u>	<u>127 517</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	2 978 731	3 069 507
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 978 731	3 069 507
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 981 531</b>	<b>3 072 307</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 724	-
Övriga fordringar		164 864	9 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 678	30 799
Summa kortfristiga fordringar		192 266	40 701
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>1 070 620</b>	<b>1 213 296</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 262 886</b>	<b>1 253 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 244 417</b>	<b>4 326 304</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		173 701	173 701
Uppskrivningsfond		326 250	339 844
Underhållsfond		348 691	173 866
Summa bundet eget kapital		848 642	687 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-89 134	-55 419
Årets resultat		92 248	127 517
Summa fritt eget kapital		3 114	72 098
<b>Summa eget kapital</b>		<b>851 756</b>	<b>759 509</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	2 378 634	2 294 430
Summa långfristiga skulder		2 378 634	2 294 430
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	818 000	1 040 204
Leverantörsskulder		33 308	92 235
Skatteskulder		2 575	1 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	160 144	138 755
Summa kortfristiga skulder		1 014 027	1 272 365
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 244 417</b>	<b>4 326 304</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	136 224	170 327
Avskrivningar	90 776	90 779
	<b>227 000</b>	<b>261 106</b>
Erhållen ränta	82	15
Erlagd ränta	-44 058	-42 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>183 024</b>	<b>218 296</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-151 564	-898
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-36 136	39 731
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 676</b>	<b>257 129</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	655 000	
Amortering av låneskulder	-793 000	-142 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-138 000</b>	<b>-142 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-142 676</b>	<b>114 629</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 213 296</b>	<b>1 098 667</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 070 620</b>	<b>1 213 296</b>

- (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

Inventarier, maskiner och installationer

50 år

5 år



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	599 232	589 457
Hyror lokaler	18 456	9 000
<b>Summa</b>	<b>617 688</b>	<b>598 457</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	102 072	101 906
Uppvärmning	209 352	205 298
Överlåtelseavgifter	1 163	2 276
Övriga intäkter	5 980	2 714
<b>Summa</b>	<b>318 567</b>	<b>312 194</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 835	6 936
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 156	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 075	2 500
VA & sanitet, installationer	6 875	-
Värme, installationer	9 372	-
El, installationer	-	3 489
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 339	-
Huskropp	2 500	-
Vattenskador	-	10 879
<b>Summa</b>	<b>49 153</b>	<b>23 804</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 375	38 334
<b>Summa</b>	<b>37 375</b>	<b>38 334</b>

7

## Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	30 427	28 070
Teknisk förvaltning	72 355	70 570
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 038	-
Besiktningkostnader	-	12 000
Gångbanerenshållning	13 556	13 556
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	6 756	6 564
Förbrukningsinventarier	-	2 388
Förbrukningsmaterial	2 923	3 170
El	32 380	31 385
Uppvärmning	188 633	199 968
Vatten och avlopp	44 414	49 386
Avfallshantering	35 984	29 461
Försäkringar	18 481	18 657
Systematiskt brandskyddsarbete	7 686	6 783
Kabel-TV	18 182	17 801
<b>Summa</b>	<b>486 065</b>	<b>496 010</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	866	1 237
Ekonomisk förvaltning	50 365	49 126
Övriga förvaltningskostnader	4 148	6 909
Revision	8 000	-
Bankkostnader	729	366
Övriga externa tjänster	41 500	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 300	4 210
Övriga externa kostnader	1 000	1 800
<b>Summa</b>	<b>110 908</b>	<b>66 773</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

## Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	19 597	19 597
<b>Summa</b>	<b>19 597</b>	<b>19 597</b>
Sociala avgifter	6 157	5 027
<b>Summa</b>	<b>25 754</b>	<b>24 624</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	90 776	90 779
<b>Summa</b>	<b>90 776</b>	<b>90 779</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 233 694	4 233 694
-Mark	210 000	210 000
	<u>4 443 694</u>	<u>4 443 694</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>4 443 694</u>	<u>4 443 694</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 374 187	-1 283 408
	<u>-1 374 187</u>	<u>-1 283 408</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-90 776	-90 779
	<u>-90 776</u>	<u>-90 779</u>
	<u>-1 464 963</u>	<u>-1 374 187</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 978 731</b>	<b>3 069 507</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 768 731	2 859 507
Mark	210 000	210 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 800 000	14 600 000
Lokaler	151 000	133 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 951 000</b>	<b>14 733 000</b>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	21 768	21 768
	<u>21 768</u>	<u>21 768</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>21 768</u>	<u>21 768</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 768	-21 768
	<u>-21 768</u>	<u>-21 768</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-21 768</u>	<u>-21 768</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
<b>Redovisat värde</b>	-	-

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	23 678	30 799
<b>Summa</b>	<u>23 678</u>	<u>30 799</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	897 528	1 040 204
Transaktionskonto Handelsbanken	173 092	173 092
<b>Summa</b>	<u>1 070 620</u>	<u>1 213 296</u>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	818 000	142 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 378 634	570 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 622 134
<b>Summa</b>	<u>3 196 634</u>	<u>3 334 634</u>

7



## Not 15 Fastighetslån

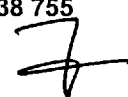
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	3 196 634	3 334 634
<b>Summa</b>	<b>3 196 634</b>	<b>3 334 634</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,25 %	2020-09-30	760 000	-	40 000	720 000
Stadshypotek	1,26 %	2021-09-30	1 193 134	-	-	1 193 134
SEB	1,71 %	2022-01-28	666 500	-	18 000	648 500
Stadshypotek	1,10 %	2022-09-30	715 000	-	80 000	635 000
<b>Summa</b>			<b>3 334 634</b>	<b>-</b>	<b>138 000</b>	<b>3 196 634</b>

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	26 569	25 754
Upplupna räntekostnader	4 067	5 363
Förutbetalda intäkter	82 765	57 669
Upplupna revisionsarvoden	8 000	-
Upplupna driftskostnader	38 743	49 969
<b>Summa</b>	<b>160 144</b>	<b>138 755</b>



## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 578 300	3 578 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 578 300</b>	<b>3 578 300</b>

### Underskrifter

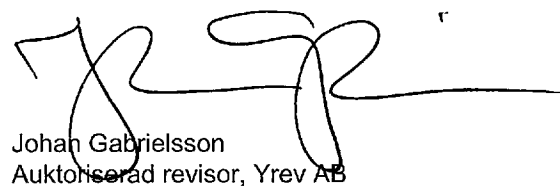
Malmö, 2020 - 02-28

  
Malin Ensell

  
Anna-Lena Johansson

  
John Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03 -13

  
Johan Gabrielsson  
Auktoriserad revisor, Yrev AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Värnhem  
Org.nr 746000-1329

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Värnhem 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-03-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### 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:

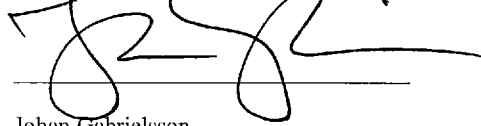
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Ystad den 13 mars 2020



Johan Gabrielsson  
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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

