

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

Bostadsföreningen Primula upa

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 2014 och 2024.
- Större underhåll kan preliminärt komma att ske de närmsta åren, se nedan under planerat underhåll.
- 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 höjs från och med januari 2020.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt. Medlem som innehar andelsrätt kallas andelshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1926-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 1994-06-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Sven Bertil Andersson	Ledamot	
Göran Olof Brenner	Ledamot	
Carl Martin Lindahl	Ledamot	
Gert Andreas Persson	Ledamot	Ordförande
Carl-Johan Gustaf Ringdahl	Ledamot	
Eva Johanna Sandström Almqvist	Ledamot	Fr.o.m. 2019-06-02
Gunilla I E Hillström Brenner	Suppleant	
Elna Ingegärd Håkansson	Suppleant	
Mats Josef Viktor Lindh	Suppleant	T.o.m. 2019-10-31

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Cederblad	Ordinarie Extern	KPMG
-----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Paula 10	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

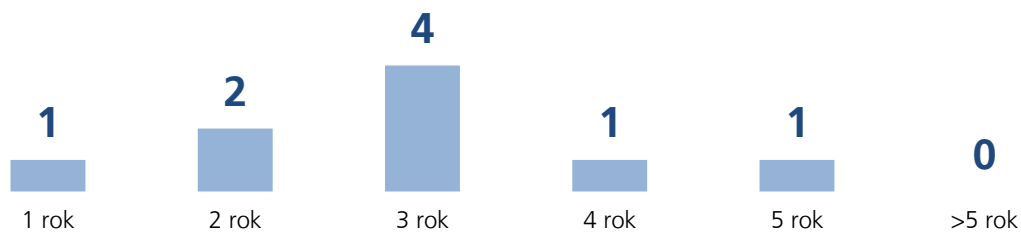
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 776 m², varav 776 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining avloppsstammar	2019	Ej källarledning
Ny värmeväxlare	2017	
Ny el vind och trapphus	2017	
Tak	2014	
Fönster	2014	Utvändig målning
El i källare lagts om	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2020	Preliminärt
Fasadsockel	2020	Preliminärt
Åtgärd av en ventilationskanal	2024	Se OVK-prot 2018-06-04

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Källarledningar har inte relinats och mellersta avloppsstammen kunde inte relinas närmast källarledningen. Båda undersöks inom 5 år.

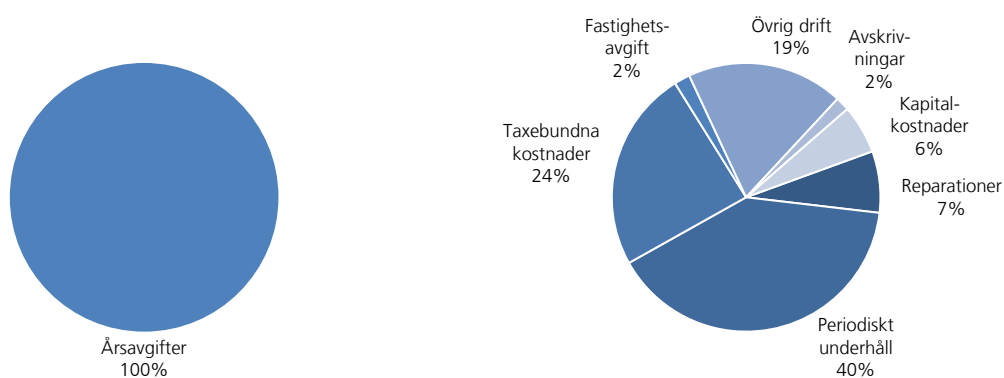
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	607 202	587 829
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	426 008	426 987
Finansiella intäkter	15	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	198
Ökning av kortfristiga skulder	40 578	0
	466 601	427 202
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	600 315	285 924
Finansiella kostnader	38 176	34 454
Ökning av kortfristiga fordringar	4 319	0
Minskning av långfristiga skulder	12 668	12 668
Minskning av kortfristiga skulder	0	74 783
	655 478	407 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	418 324	607 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-188 877	19 373

*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

Relining av avloppsstammar har utförts under året. Skalskydd har förbättrats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	549	533	533
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 681	2 697	2 713	2 728
Elkostnad/m ² totalyta	31	32	21	27
Värmekostnad/m ² totalyta	130	138	136	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	29	27	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	44	45	45
Soliditet (%)	57	59	57	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-224	96	-169	134
Nettoomsättning (tkr)	426	426	413	415

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 776 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	36 920	0	0	36 920
Uppskrivningsfond	4 074 000	0	0	4 074 000
Fond för yttre underhåll	620 233	140 000	0	480 233
S:a bundet eget kapital	4 731 153	140 000	0	4 591 153
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 652 894	-140 000	95 507	-1 608 401
Årets resultat	-223 587	-223 587	-95 507	95 507
S:a ansamlad förlust	-1 876 481	-363 587	0	-1 512 894
S:a eget kapital	2 854 672	-223 587	0	3 078 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-223 587
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 512 894
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-140 000</u>
summa balanserat resultat	-1 876 481

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>259 664</u>
-1 616 817

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	425 828	425 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	1 159
Summa rörelseintäkter		426 008	426 987
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-508 706	-238 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 609	-47 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-11 119	-11 119
Summa rörelsekostnader		-611 434	-297 043
RÖLSERESULTAT		-185 426	129 944
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 176	-34 454
Summa finansiella poster		-38 161	-34 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-223 587	95 507
ÅRETS RESULTAT		-223 587	95 507

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 563 236	4 574 355
Summa materiella anläggningstillgångar	4 563 236	4 574 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 563 236	4 574 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 679	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	40 412	40 772
Summa kortfristiga fordringar	45 091	40 772
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	418 324	607 202
Summa kassa och bank	418 324	607 202
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	463 415	647 974
SUMMA TILLGÅNGAR	5 026 652	5 222 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 920	36 920
Uppskrivningsfond		4 074 000	4 074 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	620 233	480 233
Summa bundet eget kapital		4 731 153	4 591 153
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 652 894	-1 608 401
Årets resultat		-223 587	95 507
Summa fritt eget kapital		-1 876 481	-1 512 894
SUMMA EGET KAPITAL		2 854 672	3 078 259
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	2 080 167	2 092 835
Leverantörsskulder		43 980	21 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	47 833	30 208
Summa kortfristiga skulder		2 171 980	2 144 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 026 652	5 222 329

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	95 år	95 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	425 814	425 814
Öresutjämning	14	14
	425 828	425 828

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	619
Övriga intäkter	180	540
	180	1 159

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	14 125
	Städning entreprenad	15 471	15 066
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	5 175
	Gemensamma utrymmen	40	810
	Gård	694	0
	Förbrukningsmateriel	88	0
		16 293	35 176
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	21 856	0
	Tvättstuga	3 905	0
	Entré/trapphus	558	0
	Lås	4 712	0
	VVS	4 630	12 184
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 151	0
		47 812	12 184
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	16 289	0
	VVS	243 375	0
		259 664	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 231	24 486
	Värme	101 225	107 084
	Vatten	22 109	22 564
	Sophämtning/renhållning	10 340	10 691
		157 905	164 825
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	7 388	7 231
	Kabel-TV	7 250	7 151
		14 638	14 382
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 393	12 033
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	508 706	238 600
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	300	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	12 669
	Föreningskostnader	406	0
	Förvaltningsarvode	29 952	30 095
	Administration	2 533	1 905
	Korttidsinventarier	1 199	0
	Konsultarvode	43 969	2 655
		91 609	47 324
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018		
	Byggnad	11 119	11 119		
		11 119	11 119		
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	5 133 035	5 133 035		
	Utgående anskaffningsvärde	5 133 035	5 133 035		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-558 680	-547 561		
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 119	-11 119		
	Utgående avskrivning enligt plan	-569 799	-558 680		
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 563 236	4 574 355		
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 074 000	4 074 000		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	5 800 000		
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	4 656 000		
		14 000 000	10 456 000		
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	14 000 000	10 456 000		
		14 000 000	10 456 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	2 194	2 194		
	Skattefordran	38 218	38 578		
		40 412	40 772		
Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,900 %	320 256	325 648	2019-02-13
	Handelsbanken	1,900 %	140 011	143 287	2020-02-06
	Handelsbanken	1,900 %	1 619 900	1 623 900	2020-01-03
	Summa skulder till kreditinstitut		2 080 167	2 105 503	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 080 167	-2 092 835	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 017 277 kr.

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	480 233	658 337
	Reservering enligt stadgar	140 000	104 560
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-282 664
	Vid årets slut	620 233	480 233

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 169 320	2 169 320

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 631	7 617
	Avgifter och hyror	39 202	22 591
		47 833	30 208

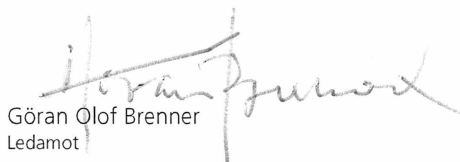
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter


MALMÖ den 11/4 2020



Sven Bertil Andersson
Ledamot



Göran Olof Brenner
Ledamot



Carl Martin Lindahl
Ledamot



Gert Andreas Persson
Ledamot

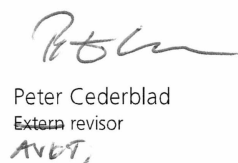


Carl-Johan Gustaf Ringdahl
Ledamot



Eva Johanna Sandström Almqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020



Peter Cederblad
Extern revisor
AVDT,

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Primula upa, org. nr 746000-1568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Primula upa för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Primula upa för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 16 april 2020



Peter Cederblad
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