

Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mariehäll 2
769615-2094
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-12 |
| Underskrifter | 13 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariehäll 2, 769615-2094, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | |
|------------------------|----------------------|------------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | Vald t.o.m. föreningsstämman |
| Olof Rehnström | Ordförande | 2020 |
| Christoffer Martinsson | Ledamot | 2020 |
| Anders Santesson | Ledamot | 2020 |
| Andreas Holmqvist | Ledamot | 2020 |
| Styrelsesuppleanter | | |
| Mats Malmström | Suppleant | 2020 |
| Jan-Erik Brink | Suppleant | 2020 |
| Ann-Sofie Sellergren | Suppleant | 2020 |
| Ordinarie revisorer | | |
| Anders Callert | Auktoriserad revisor | 2020 |
| Valberedning | | |
| Suzanne Skoglöf | | |
| Gull-Maj Nilsson | | |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kryddlandet 101, Kryddörten 4 och Kryddörten 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastigheternas adresser är Jaktfalksgatan 2-44, Mariehällsvägen 9-11 samt Kungsfågelgatan 1-39.

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

| | | |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 4 st | 35 st | 7 st |

| | |
|--------------------|------------|
| Total tomtarea: | 12 384 kvm |
| Total bostadsarea: | 4 237 kvm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sydantenn Tele
Öresundskraft
Öresundskraft

Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 425 kr och planerat underhåll för 358 330 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-02-05 av Charlotte Andersson, Byggkonsult SBR. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 945 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|--|------|
| Ventilation | 2019 |
| Målning utsatta burspråk, dörrar och träpaneler | 2019 |
| Alla stolpbelysningar har fått nya ljuskällor | 2019 |
| Service av ytterdörrar med justering och tätning | 2019 |
| Målning av räcken och stolpar | 2018 |
| Ny förrådsdörr | 2018 |
| Byte av samtliga fläktheter i lägenheterna | 2017 |
| Målningsarbete | 2016 |
| Ventilation | 2015 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 61 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i> | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 2 773 | 2 737 | 2 732 | 2 724 |
| Resultat efter finansiella poster | 604 | 695 | 576 | 240 |
| Förändring av underhållsfond | 587 | 754 | 645 | 575 |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 303 | 227 | 217 | -49 |
| Soliditet % | 75 | 75 | 74 | 73 |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm | 649 | 643 | 643 | 643 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 209 | 210 | 183 | 167 |
| Ränta, kr / kvm | 106 | 113 | 145 | 164 |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 223 | 223 | 223 | 223 |
| Lån, kr / kvm | 7 579 | 7 676 | 8 054 | 8 124 |
| Snittränta (%) | 1,40 | 1,48 | 1,80 | 2,02 |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | <i>Medlems- insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
| Vid årets början | 92 635 000 | 6 305 547 | -2 213 690 | 695 226 |
| Disposition enligt föreningsstämma | | | 695 226 | -695 226 |
| Avsättning till underhållsfond | | 945 000 | -945 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -358 330 | 358 330 | |
| Årets resultat | | | | 604 406 |
| Vid årets slut | 92 635 000 | 6 892 217 | -2 105 134 | 604 406 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -1 518 464 |
| Årets resultat före fondförändring | 604 406 |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -945 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 358 330 |
| Summa över/underskott | -1 500 728 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 500 728**

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> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 2 758 114 | 2 731 124 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 935 | 6 209 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 773 049 | 2 737 333 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4,5,6 | -1 294 435 | -1 131 900 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -77 772 | -84 833 |
| Personalkostnader | 8 | -61 110 | -58 826 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -286 000 | -286 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 719 317 | -1 561 559 |
| Rörelseresultat | | 1 053 732 | 1 175 774 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 82 | 42 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -449 408 | -480 590 |
| Summa finansiella poster | | -449 326 | -480 548 |
| Resultat efter finansiella poster | | 604 406 | 695 226 |
| Årets resultat | | 604 406 | 695 226 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 129 094 019 | 129 380 019 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 129 094 019 | 129 380 019 |
| Summa anläggningstillgångar | | 129 094 019 | 129 380 019 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 7 004 | 7 278 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 43 382 | 42 582 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 50 386 | 49 860 |
| Kassa och bank | 12 | 1 478 166 | 846 653 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 528 552 | 896 513 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 130 622 571 | 130 276 532 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 92 635 000 | 92 635 000 |
| Underhållsfond | | 6 892 217 | 6 305 547 |
| Summa bundet eget kapital | | 99 527 217 | 98 940 547 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 105 134 | -2 213 690 |
| Årets resultat | | 604 406 | 695 226 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 500 728 | -1 518 464 |
| Summa eget kapital | | 98 026 489 | 97 422 083 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13,14 | 17 427 300 | 32 110 572 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 427 300 | 32 110 572 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13,14 | 14 683 272 | 412 492 |
| Leverantörsskulder | | 57 435 | 69 494 |
| Skatteskulder | | 84 719 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 343 356 | 261 891 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 168 782 | 743 877 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 130 622 571 | 130 276 532 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 053 732 | 1 175 774 |
| Avskrivningar | 286 000 | 286 000 |
| | 1 339 732 | 1 461 774 |
| | | |
| Erhållen ränta | 82 | 42 |
| Erlagd ränta | -449 408 | -480 590 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 890 406 | 981 226 |
| | | |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1) | -526 | -5 890 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2) | 154 125 | -105 913 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 044 005 | 869 423 |
| | | |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Amortering av låneskulder | -412 492 | -1 600 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -412 492 | -1 600 000 |
| | | |
| Årets kassaflöde | 631 513 | -730 577 |
| Likvida medel vid årets början | 846 653 | 1 577 230 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 478 166 | 846 653 |

(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 400 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 751 708 | 2 724 384 |
| Hyror p-platser/garage | 6 406 | 6 740 |
| Summa | 2 758 114 | 2 731 124 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | 9 304 | 3 414 |
| Övriga intäkter | 5 631 | 2 795 |
| Summa | 14 935 | 6 209 |

Not 4 Reparationer

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen | 21 484 | - |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 5 020 | 2 475 |
| VA & sanitet, installationer | 3 750 | - |
| Värme, installationer | 800 | 1 288 |
| Ventilation, installationer | 8 503 | 2 810 |
| Tele/TV/porttelefon, installationer | - | 17 237 |
| Huskropp | 6 358 | 12 077 |
| P-platser/garage | 2 247 | - |
| Vattenskador | 4 263 | - |
| Övrigt | - | 16 875 |
| Summa | 52 425 | 52 762 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 37 721 | 17 910 |
| Övrigt, gemensamma utrymmen | 59 484 | 173 063 |
| Ventilation, installationer | 242 375 | - |
| Huskropp, tak | 18 750 | - |
| Summa | 358 330 | 190 973 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt/-avgift | 116 718 | 30 751 |
| Teknisk förvaltning | 150 000 | 145 056 |
| Besiktningkostnader | - | 4 875 |
| Snöröjning | 4 513 | 18 633 |
| Serviceavtal | - | 80 841 |
| Förbrukningsmaterial | 1 275 | - |
| El | 30 889 | 30 225 |
| Uppvärmning | 271 266 | 285 414 |
| Vatten och avlopp | 99 296 | 98 302 |
| Avfallshantering | 55 030 | 55 143 |
| Försäkringar | 35 586 | 34 568 |
| Samfälligheter | 42 687 | 28 458 |
| Kabel-TV | 76 420 | 75 900 |
| Summa | 883 680 | 888 165 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post | 2 530 | 1 843 |
| Förvaltningskostnader | 66 973 | 72 409 |
| Revision | 6 950 | 6 925 |
| Bankkostnader | 350 | 2 219 |
| IT-tjänster | 269 | 238 |
| Övriga externa kostnader | 700 | 1 200 |
| Summa | 77 772 | 84 833 |

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 46 500 | 45 500 |
| Utbildning | - | 1 219 |
| Summa | 46 500 | 46 719 |
| Sociala avgifter | 14 610 | 12 107 |
| Summa | 61 110 | 58 826 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 286 000 | 286 000 |
| Summa | 286 000 | 286 000 |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | 114 405 000 | 114 405 000 |
| -Mark | 17 095 000 | 17 095 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 131 500 000 | 131 500 000 |
| Ingående avskrivningar | | |
| <i>Vid årets början</i> | | |
| -Byggnader | -2 119 981 | -1 833 981 |
| | -2 119 981 | -1 833 981 |
| <i>Årets avskrivning</i> | | |
| -Årets avskrivning på byggnader | -286 000 | -286 000 |
| | -286 000 | -286 000 |
| Utgående avskrivningar | -2 405 981 | -2 119 981 |
| Redovisat värde | 129 094 019 | 129 380 019 |
| <i>Varav</i> | | |
| Byggnader | 111 999 019 | 112 285 019 |
| Mark | 17 095 000 | 17 095 000 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 80 078 000 | 61 186 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 80 078 000 | 61 186 000 |
| <i>Varav byggnader</i> | <i>57 722 000</i> | <i>50 000 000</i> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 43 382 | 42 582 |
| Summa | 43 382 | 42 582 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 1 478 166 | 846 653 |
| Summa | 1 478 166 | 846 653 |

Not 13 Förfall fastighetslån

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 14 683 272 | 412 492 |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen | 17 427 300 | 1 649 968 |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | - | 30 460 604 |
| Summa | 32 110 572 | 32 523 064 |

Not 14 Fastighetslån

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 32 110 572 | 32 523 064 |
| Summa | 32 110 572 | 32 523 064 |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|--------|-------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,55 % | 2023-10-30 | 9 949 356 | - | 112 492 | 9 836 864 |
| Stadshypotek | 1,22 % | 2020-04-30 | 7 877 180 | - | - | 7 877 180 |
| Stadshypotek | 1,22 % | 2020-04-30 | 6 393 600 | - | - | 6 393 600 |
| Stadshypotek | 1,49 % | 2022-10-30 | 8 302 928 | - | 300 000 | 8 002 928 |
| Summa | | | 32 523 064 | - | 412 492 | 32 110 572 |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 62 428 | 58 490 |
| Upplupna räntekostnader | 33 154 | 20 165 |
| Förutbetalda intäkter | 173 520 | 130 215 |
| Upplupna revisionsarvoden | 7 000 | 6 800 |
| Upplupna driftskostnader | 67 254 | 46 221 |
| Summa | 343 356 | 261 891 |

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

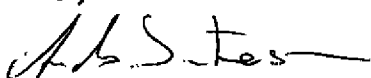
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 38 865 000 | 38 865 000 |
| Summa ställda säkerheter | 38 865 000 | 38 865 000 |

Underskrifter

Helsingborg, 2020-04-20



Olof Rehnström
Styrelseordförande



Anders Santesson



Christoffer Martinsson



Andreas Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariehäll nr 2 org.nr. 769615-2094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehäll nr 2 för räkenskapsåret 2019.

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

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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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 Brf Mariehäll nr 2 för räkenskapsåret 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:

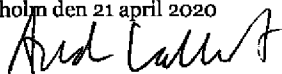
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ängelholm den 21 april 2020



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

