

Bostadsrättsföreningen Staren 14

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Staren 14
769602-1638
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Staren 14, 769602-1638, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-26 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
Lena Larsson	Ordförande	2020
Robert Hyttfors	Ledamot	2020
Cecilia Hofflander	Ledamot	2020
Ulf Nordin	Ledamot	2020
Eva Flensburg	Ledamot	2020
Zarrina Alieva	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Thomas Hofflander	Suppleant	2020
Lin Hyttfors	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Anders Callert	Auktoriserad revisor	

Firmateckning

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

6

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Staren 14 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 6 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Hövitsmansgatan 2.

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 7 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

4 rok

6

Total tomtarea: 1 074 kvm

Total bostadsarea: 770 kvm

Total lokalarea: 90 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Aromporn Wannawong	90 kvm	2021-11-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Storuman Energi

Öresundskraft

Nomor

Schindler Hiss

Ekonomisk förvaltning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 816 kr och planerat underhåll för 139 426 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 2017-01-04 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 572 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 665 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Fönster

Tak

År

2018/2019

2018/2019

Ge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

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

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 9 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 9 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 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	588	566	562	550
Resultat efter finansiella poster	-185	-2 078	-48	-9
Förändring av underhållsfond	433	-320	122	40
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-445	-1 585	3	124
Soliditet %	17	16	41	41
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	594	575	565	565
Driftskostnad, kr / kvm	280	311	318	306
Ränta, kr / kvm	89	59	48	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	665	159	156	93
Lån, kr / kvm	8 070	8 128	5 802	5 802
Snittränta (%)	1,11	0,72	0,83	0,80

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

6

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	3 582 500	-	-6 907	-2 078 143
Disposition enligt föreningsstämma			-2 078 143	2 078 143
Avsättning till underhållsfond		572 000	-572 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-139 426	139 426	
Årets resultat				-184 637
Vid årets slut	3 582 500	432 574	-2 517 624	-184 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 085 050
Årets resultat före fondförändring	-184 637
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-572 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 426
Summa över/underskott	-2 702 261

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 702 261**

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

6

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	578 485	561 268
Övriga rörelseintäkter	3	9 326	4 698
Summa rörelseintäkter		587 811	565 966
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-449 928	-2 308 820
Övriga externa kostnader	7	-72 511	-109 618
Personalkostnader	8	-	-2 125
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-173 339	-173 340
Summa rörelsekostnader		-695 778	-2 593 903
Rörelseresultat		-107 967	-2 027 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 714	-50 210
Summa finansiella poster		-76 670	-50 206
Resultat efter finansiella poster		-184 637	-2 078 143
Årets resultat		-184 637	-2 078 143

4

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	7 770 902	7 923 074
Inventarier, maskiner och installationer	11	21 168	42 335
Summa materiella anläggningstillgångar		7 792 070	7 965 409
Summa anläggningstillgångar		7 792 070	7 965 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 086
Övriga fordringar		121	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 633	11 369
Summa kortfristiga fordringar		11 754	14 467
Kassa och bank	13	665 410	1 154 365
Summa omsättningstillgångar		677 164	1 168 832
SUMMA TILLGÅNGAR		8 469 234	9 134 241

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 582 500	3 582 500
Underhållsfond		432 574	-
Summa bundet eget kapital		4 015 074	3 582 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 517 624	-6 907
Årets resultat		-184 637	-2 078 143
Summa fritt eget kapital		-2 702 261	-2 085 050
Summa eget kapital		1 312 813	1 497 450
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	4 940 000	6 950 000
Summa långfristiga skulder		4 940 000	6 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 000 000	40 000
Leverantörsskulder		108 567	548 682
Skatteskulder		15 020	14 632
Övriga skulder		20 800	20 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	72 034	62 677
Summa kortfristiga skulder		2 216 421	686 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 469 234	9 134 241

6

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	-107 967	-2 027 937
Avskrivningar	173 339	173 340
	65 372	-1 854 597
Erhållen ränta	44	4
Erlagd ränta	-76 714	-50 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-11 298	-1 904 803
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 712	-854
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-430 369	484 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-438 955	-1 421 554
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 000 000
Amortering av låneskulder	-50 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	2 000 000
Årets kassaflöde	-488 955	578 446
Likvida medel vid årets början	1 154 365	575 919
Likvida medel vid årets slut	665 410	1 154 365

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

6

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	50 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	457 189	442 931
Hyror lokaler	78 096	80 095
Hyror p-platser/garage	43 200	38 242
Summa	578 485	561 268

4

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	5 100	425
Överlåtelseavgifter	2 301	2 258
Övriga intäkter	1 925	2 015
Summa	9 326	4 698

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	3 215
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	9 947
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 203	-
VA & sanitet, installationer	4 725	-
Hiss	-	3 094
Vattenskador	62 888	-
Summa	69 816	16 256

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Huskropp, fönster och tak	125 051	2 025 198
Huskropp, övrigt	14 375	-
Summa	139 426	2 025 198

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	14 382	13 532
Fastighetsförvaltning utöver avtal	5 250	-
Städning	21 000	21 000
Besiktningkostnader	1 839	1 771
Snöröjning	-	20 411
Serviceavtal	7 428	5 870
Förbrukningsmaterial	2 836	230
El	28 068	27 980
Uppvärmning	115 267	128 370
Vatten och avlopp	16 990	17 573
Avfallshantering	21 505	21 558
Försäkringar	6 121	9 071
Summa	240 686	267 366

u

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	385	385
Ekonomisk förvaltning	34 496	33 852
Övriga förvaltningskostnader	5 667	23 442
Revision	4 350	5 425
Jurist- och advokatkostnader	9 375	-
Bankkostnader	750	2 294
Stämpelskatt	-	40 830
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 560	2 510
Övriga externa kostnader	14 928	880
Summa	72 511	109 618

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utbildning	-	2 125
Summa	-	2 125
Summa	-	2 125

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	152 172	152 172
Inventarier, maskiner och installationer	21 167	21 168
Summa	173 339	173 340

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	7 608 589	7 608 589
-Mark	1 136 000	1 136 000
Utgående anskaffningsvärden	8 744 589	8 744 589
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-821 515	-669 343
	-821 515	-669 343
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-152 172	-152 172
	-152 172	-152 172
Utgående avskrivningar	-973 687	-821 515
 Redovisat värde	7 770 902	7 923 074
 Varav		
Byggnader	6 634 902	6 787 074
Mark	1 136 000	1 136 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 200 000	12 800 000
Lokaler	612 000	551 000
Totalt taxeringsvärde	16 812 000	13 351 000
Varav byggnader	8 788 000	7 795 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	412 711	412 711
Utgående anskaffningsvärden	412 711	412 711
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-370 376	-349 208
	-370 376	-349 208
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 167	-21 168
	-21 167	-21 168
Utgående avskrivningar	-391 543	-370 376
 Redovisat värde	21 168	42 335

6

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	11 633	11 369
Summa	11 633	11 369

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	665 410	1 154 364
Summa	665 410	1 154 365

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 000 000	40 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 940 000	160 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 790 000
Summa	6 940 000	6 990 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 940 000	6 990 000
Summa	6 940 000	6 990 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,80 %	2021-07-28	1 990 000	-	-	1 990 000
SEB	0,80 %	2021-08-28	2 000 000	-	-	2 000 000
SEB	0,80 %	2021-07-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB	1,33 %	2020-09-28	2 000 000	-	50 000	1 950 000
Summa			6 990 000	-	50 000	6 940 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 642	6 526
Förutbetalda intäkter	43 262	30 717
Upplupna revisionsarvoden	4 400	4 300
Upplupna driftskostnader	21 730	21 134
Summa	72 034	62 677

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 990 000	6 990 000
Summa ställda säkerheter	6 990 000	6 990 000

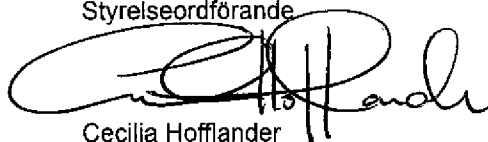
6

Underskrifter

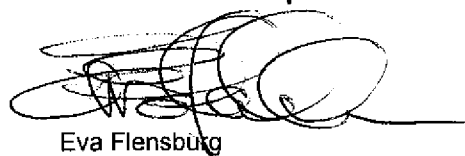
Helsingborg, 2020 -03-11



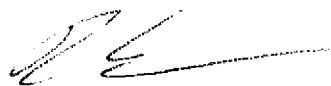
Lena Larsson
Styrelseordförande



Cecilia Hofflander



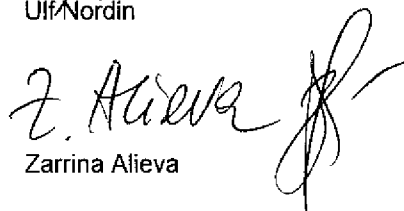
Eva Flensburg



Robert Hyttfors



Ulf Nordin



Zarrina Alieva

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-16
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Staren 14 org.nr. 769602-1638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Staren 14 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 revisionsssed 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 uttalande

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 revisionsssed 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 Staren 14 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman förlusten behandlas 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 fortlöpa 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 16 mars 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

