

Bostadsrättsföreningen Slottshörnet

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Slottshörnet
769610-3188
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottshörnet, 769610-3188, med säte i Malmö, 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 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26 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		
Roger Viktor	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman
Lena Birgander	Ledamot	2020
Magnus Rippe	Ledamot	2020
Alexander Westerdahl	Ledamot	2020
Vanina Racini	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Madeleine Scott	Suppleant	2020
Elin Ingvarsson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Erika Leijon		2020

Firmateckning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 544 kr och planerat underhåll för 683 197 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-01-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 375 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 140 kr per kvm.

År	Utförda underhållsarbete
2006	Elstambyte
2007-2008	Fönsterbyte till 3-glasfönster
2008	Rörstambyte
2009	Byte till säkerhetsdörrar
2010	Avloppsstambyte
2010	Renovering av källartrapp/gårdstrapp
2011	Värmeslingor häng- och stuprännor
2011-2012	Underhåll av källarfönster
2013	Garantibesiktning av avloppsbyte
2013	OVK genomförd
2013	Värmereglering och fjärrvärmejustering genomförd, termostatbyte i trapphus Carl Hillsgatan 3a
2013	Systemnycklar utbyta
2013	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjat tillsammans med Anticimex
2014	Renovering av fasad (nya byggnadsfärger) och tvätt av balkonger
2014	Byte av tak
2014	Målning av trappfönster i Carl Hillsgatan 1, 3a och 3b
2014	Termostater utbyta i trapphus Carl Hillsgatan 3b
2014	Kontinuerligt systematiskt brandskyddsarbete
2014	Fönsterläckage åtgärdat i lägenhet 242
2014	Styrelsen beslutade att inte utnyttja vinden till lägenheter då projektet inte kunnat genomföras med vinst
2015	Ommålning i alla trapphus i bostadsföreningen
2015	Nydragen belysning på vinden
2015	Vi har som ett led i det systematiskt brandskyddsarbetet låtit täta gamla genomföringar
2016	Installerade bredband
2017	Dränering av innergården
2018	Underhåll av miljöhus
2019	Byte av portar
2019	Nya anslagstavlor i trapphusen
2019	Radonmätning utförd
2019	Cykelställ inköpta

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Viske 8 och Viske 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Carl Hillsgatan 1-3 samt Erikstorpsgatan 5.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 14 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning				
1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	1	17	4	4

Total tomtarea:	1675 kvm
Total bostadsarea:	2605 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2546 kvm
- varav hyresrättsarea:	59 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-02-03.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal	
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sekant	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

C

Styrelsens ord

Under året har byte av portar mot gatan och innergård gjorts. Portar till Carl Hillsgatan 1 har försetts med automatiska öppnare för att underlätta passage. Nya anslagstavlor har även satts upp i trappuppgångarna.

Arbete för att förbättra innergården har fortsatt. Nya cykelställ har köpts in och utrensning av gamla cyklar har gjorts. Vid gemensamma städdagar har växter och blommor planterats för att göra innergården till en trevlig plats för medlemmarna.

Radonmätning har genomförts under årsskiftet 2019/2020 och resultatet av denna föll väl ut vilket innebär att ingen vidare åtgärd behöver vidtas av föreningen kopplat till detta.

Styrelsen vill också passa på att välkomna alla nya medlemmar under 2019. I ett nytt initiativ från styrelsen har vi under 2019 stämt träff med samtliga nya medlemmar för att introducera dem till föreningen samt vilka rättigheter och skyldigheter som följer med medlemskapet i vår bostadsrättsförening. Initiativet har tagits emot väl och vi planerar fortsätta med detta.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 53 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 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 929	1 887	1 892	2 003
Resultat efter finansiella poster	-581	-535	14	327
Förändring av underhållsfond	-308	-298	356	308
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	16	52	-53	308
Soliditet %	56	54	53	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	673	658	658	708
Bostadshyra kr / kvm	1 160	1 160	1 149	1 180
Driftskostnad, kr / kvm	335	349	334	276
Ränta, kr / kvm	87	109	109	161
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	144	140	137	121
Lån, kr / kvm	6 437	7 046	7 085	7 123
Snittränta (%)	1,36	1,55	1,54	2,26

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

L

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	27 321 003	366 543	-5 141 765	-534 531
Disposition enligt föreningsstämma			-534 531	534 531
Avsättning till underhållsfond		375 000	-375 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-683 197	683 197	
Årets resultat				-581 454
Vid årets slut	27 321 003	58 346	-5 368 099	-581 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 676 296
Årets resultat före fondförändring	-581 454
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	683 197
Summa över/underskott	-5 949 553

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-5 949 553

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

2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 787 431	1 750 584
Övriga rörelseintäkter	3	137 752	136 379
Summa rörelseintäkter		<u>1 925 183</u>	<u>1 886 963</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 622 957	-1 602 872
Övriga externa kostnader	7	-129 125	-131 455
Personalkostnader	8	-240 498	-119 592
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-288 937	-288 937
Summa rörelsekostnader		<u>-2 281 517</u>	<u>-2 142 856</u>
Rörelseresultat		<u>-356 334</u>	<u>-255 893</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 469	5 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 589	-284 190
Summa finansiella poster		<u>-225 120</u>	<u>-278 638</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-581 454</u>	<u>-534 531</u>
Årets resultat		<u>-581 454</u>	<u>-534 531</u>

↳

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	37 279 826	37 568 763
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 279 826</u>	<u>37 568 763</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 279 826</u>	<u>37 568 763</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	11 720
Övriga fordringar		259	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	56 584	55 657
Summa kortfristiga fordringar		<u>56 843</u>	<u>67 637</u>
Kassa och bank	12	1 265 399	3 080 772
Summa omsättningstillgångar		<u>1 322 242</u>	<u>3 148 409</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 602 068</u>	<u>40 717 172</u>

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		27 321 003	27 321 003
Underhållsfond		58 346	366 543
Summa bundet eget kapital		<u>27 379 349</u>	<u>27 687 546</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 368 099	-5 141 765
Årets resultat		-581 454	-534 531
Summa fritt eget kapital		<u>-5 949 553</u>	<u>-5 676 296</u>
Summa eget kapital		<u>21 429 796</u>	<u>22 011 250</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	6 996 614	18 255 239
Summa långfristiga skulder		<u>6 996 614</u>	<u>18 255 239</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 771 125	100 000
Leverantörsskulder		69 407	161 661
Skatteskulder		3 735	4 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	331 391	184 579
Summa kortfristiga skulder		<u>10 175 658</u>	<u>450 683</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 602 068</u>	<u>40 717 172</u>

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	-356 334	-255 893
Avskrivningar	288 937	288 937
	-67 397	33 044
Erhållen ränta	2 469	5 552
Erlagd ränta	-227 589	-284 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-292 517	-245 594
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	10 794	-9 379
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	53 850	48 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-227 873	-206 290
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 379 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 379 400
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 587 500	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 587 500	-100 000
Årets kassaflöde	-1 815 373	1 073 110
Likvida medel vid årets början	3 080 772	2 007 662
Likvida medel vid årets slut	1 265 399	3 080 772

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

C

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 90 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 712 507	1 676 344
Hyror bostäder	68 424	68 424
Övriga objekt	6 500	5 816
Summa	1 787 431	1 750 584

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	118 860	117 385
Överlåtelseavgifter	8 066	6 810
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 415	-
Övriga intäkter	4 411	12 184
Summa	137 752	136 379

C

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 714	2 103
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	699	3 957
Övrigt, gemensamma utrymmen	993	-
VA & sanitet, installationer	-	5 800
Värme, installationer	23 809	1 148
Ventilation, installationer	38 372	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 691	-
Övriga installationer	-	2 750
Huskropp	266	-
Vattenskador	-	17 291
Summa	67 544	33 048

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	12 353
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	683 197	-
VA & sanitet, installationer	-	251 942
Ventilation, installationer	-	69 500
Huskropp, fasader	-	61 406
Markytor	-	266 625
Summa	683 197	661 826

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	53 996	50 906
Teknisk förvaltning	58 535	59 493
Fastighetsförvaltning utöver avtal	7 417	797
Städning	87 144	86 115
Besiktningkostnader	17 400	-
Snöröjning	2 477	8 907
Förbrukningsmaterial	9 146	26 171
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 203	7 041
El	47 330	46 900
Uppvärmning	281 884	292 391
Vatten och avlopp	87 008	84 257
Avfallshantering	49 912	56 070
Försäkringar	16 891	18 521
Systematiskt brandskyddsarbete	10 389	37 507
Kabel-TV	44 245	57 681
Internet	75 240	75 240
Summa	872 216	907 998

←

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	16 414
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 943	-
Tele och post	2 200	2 365
Ekonomisk förvaltning	63 796	69 420
Övriga förvaltningskostnader	23 282	20 407
Revision	13 450	13 875
Självrisker vid skada	-	2 000
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	1 006	945
IT-tjänster	1 639	1 131
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 000	4 898
Summa	129 125	131 455

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	183 000	91 000
Summa	183 000	91 000
Sociala avgifter	57 498	28 592
Summa	240 498	119 592

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	288 937	288 937
Summa	288 937	288 937



Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	29 278 837	29 278 837
-Mark	13 009 106	13 009 106
Utgående anskaffningsvärden	42 287 943	42 287 943
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 719 180	-4 430 243
	-4 719 180	-4 430 243
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-288 937	-288 937
	-288 937	-288 937
Utgående avskrivningar	-5 008 117	-4 719 180
 Redovisat värde	37 279 826	37 568 763
 Varav		
Byggnader	24 270 720	24 559 657
Mark	13 009 106	13 009 106
 Taxeringsvärden		
Bostäder	52 000 000	44 000 000
Lokaler	167 000	10 000
Totalt taxeringsvärde	52 167 000	44 010 000
Varav byggnader	26 167 000	24 010 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	56 584	55 657
Summa	56 584	55 657

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 265 399	1 655 602
Transaktionskonto SBAB	-	1 425 170
Summa	1 265 399	3 080 772

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 771 125	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 996 614	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	17 855 239
Summa	16 767 739	18 355 239

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	16 767 739	18 355 239
Summa	16 767 739	18 355 239

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,95 %	2020-09-15	9 671 125	-	-	9 671 125
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	5 933 379	-	1 550 000	4 383 379
Swedbank	1,28 %	2024-10-25	2 750 735	-	37 500	2 713 235
Summa			18 355 239	-	1 587 500	16 767 739

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	122 220	-
Upplupna räntekostnader	10 797	1 021
Förutbetalda intäkter	122 394	109 762
Upplupna revisionsarvoden	14 200	14 500
Upplupna driftskostnader	61 780	59 296
Summa	331 391	184 579

2

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter


	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 026 500	19 026 500
Summa ställda säkerheter	19 026 500	19 026 500

Underskrifter


Malmö, 2020-04-09


Roger Viktor
Styrelseordförande


Magnus Rippe


Vahina Racini


Lena Birgander


Alexander Westerdahl



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottshörnet org.nr 769610-3188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2019

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Malmö den 9 april 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta 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

