

Bostadsrättsföreningen Humlegården

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Humlegården
716407-3541
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Humlegården, 716407-3541, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ann-Sofie Eriksson	Ordförande	2020
Jörgen Kjellgren	Ledamot	2020
Pelle Holmberg	Ledamot	2020
Pajtim Krasniqi	Ledamot	2021
Sofie Mortensson	Ledamot	2020
Eva Marie Norlén	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anne Berg	Suppleant	2020
-----------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Karin Tullberg	Sammanställande
Emma Nilsson	

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Rådmannen 4 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 26 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adresser är Fridas Gata 113-163.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

4 rok
26

Total tomtarea: 9 164 kvm
Total bostadsarea: 2 728 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-23.

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

Söderåsens Mark & Trädgård
Com Hem
Com Hem
Öresundskraft
Öresundskraft
Nomor

Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 889 kr och planerat underhåll för 317 341 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 2019-05-31 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 631 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 231 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av träfönster.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Byte av insatser och termostater i värmesystem	2019
Målning av träpanel	2019
Behovsunderhåll av tak	2018
Service av centralpannan	2018
Utbyte av en del vindstaket mellan trädgårdarna	2018
Farthinder på området	2018
Byte av vindskivor	2017
Kontinuerligt utbyte av fönster	2017
Takunderhåll	2017
Skötsel av grönområde	2017
Jordförbättring mot lekplats	2017
Målning av garage	2017
Byte av 2 st frånluftspumpar	2017
Byte av dålig panel	2017
Byte av gatuarmaturer	2017
Upprustning av lekplats	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Under 2019 har styrelsen bestått av sju ledamöter och en suppleant. Under året har styrelsen haft nio styrelsemöten. Föreningen har även haft tre "fixardagar".

Utfört underhåll 2019

- Byte av murken panel på förråden
- Målning av förråden inklusive byte av färg
- Installation av vattenavläsare i samtliga lägenheter
- Service av värmeväxlare
- Spolat rör i 2 lägenheter
- Rörelsefogar är tätade
- Bytt 1 cirkulationspump
- Byte av termostater i samtliga lägenheter och lokaler
- Expansionskärlet i pannrummet är bytt
- Några vindstaket mellan trädgårdarna har bytts ut
- Under 2019 har Söderåsens Mark & Trädgård har regelbundet skött föreningens grönområden

Övriga förändringar 2019

- En ny underhållsplan är upprättad
- En del av föreningens lån har delats upp och bundits om
- En större amortering är gjord, större än tidigare år
- Snabbare hastighet på bredbandet

Planerat för 2020

- Fler kärl i soprummet är det planerat för
- Byte av tak på lågdel, byte av fönster och panelbyte på ovanbelagda lägenheter
- Söderåsens Mark & Trädgård kommer även under 2020 att regelbundet sköta våra grönområden
- Lekplatsbesiktning
- Systematiskt brandskyddsarbete

Slutord

Under 2019 har vi väntat på att få till vår underhållsplan som har givit styrelsen ett bra verktyg till sitt fortsatta arbete. Att tilläggsisolera vindarna ansågs inte vara i så stort behov som styrelsen trodde och det ansågs inte vara något som skulle prioriteras efter att vi fick vår nya underhållsplan. Vidare har vi inte gått över till Ragnsells då de höjde priset innan föreningen undertecknat avtalet.

Styrelsen för Brf Humlegården

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 41 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 har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2020 med 3 %.

⤵

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 892	1 892	1 955	1 766
Resultat efter finansiella poster	261	364	-402	-120
Förändring av underhållsfond	314	290	-44	-79
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	97	224	-184	133
Soliditet %	14	13	12	13
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	618	618	600	572
Driftskostnad, kr / kvm	250	257	279	250
Ränta, kr / kvm	82	84	92	102
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	231	150	45	45
Lån, kr / kvm	6 268	6 356	6 364	6 373
Snittränta (%)	1,31	1,32	1,44	1,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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	1 429 853	412 493	460 085	364 315
Disposition enligt föreningsstämma			364 315	-364 315
Avsättning till underhållsfond		631 000	-631 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-317 341	317 341	
Årets resultat				261 383
Vid årets slut	1 429 853	726 152	510 741	261 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	824 401
Årets resultat före fondförändring	261 383
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-631 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 341
Summa över/underskott	772 125

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

772 125

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	1 687 224	1 687 224
Övriga rörelseintäkter	3	204 672	205 243
Summa rörelseintäkter		1 891 896	1 892 467
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 027 131	-982 132
Övriga externa kostnader	7	-168 088	-114 325
Personalkostnader	8	-62 835	-53 937
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-150 000	-149 999
Summa rörelsekostnader		-1 408 054	-1 300 393
Rörelseresultat		483 842	592 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 933	1 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 392	-229 677
Summa finansiella poster		-222 459	-227 759
Resultat efter finansiella poster		261 383	364 315
Årets resultat		261 383	364 315

⌂

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	18 432 146	18 582 146
Inventarier, maskiner och installationer	11	80 488	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 512 634	18 582 146
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		18 515 434	18 584 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 830	46 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 692	39 139
Summa kortfristiga fordringar		89 522	85 969
<i>Kassa och bank</i>	13	1 747 755	1 602 102
Summa omsättningstillgångar		1 837 277	1 688 071
SUMMA TILLGÅNGAR		20 352 711	20 273 017

2

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		1 429 853	1 429 853
Underhållsfond		726 152	412 493
Summa bundet eget kapital		2 156 005	1 842 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		510 742	460 085
Årets resultat		261 383	364 315
Summa fritt eget kapital		772 125	824 400
Summa eget kapital		2 928 130	2 666 746
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	12 017 560	17 279 006
Summa långfristiga skulder		12 017 560	17 279 006
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	5 082 757	60 000
Leverantörsskulder		29 647	54 293
Skatteskulder		60 807	15 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	233 810	197 872
Summa kortfristiga skulder		5 407 021	327 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 352 711	20 273 017

C

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	483 842	592 074
Avskrivningar	150 000	149 999
	633 842	742 073
Erhållen ränta	1 933	1 918
Erlagd ränta	-224 392	-229 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	411 383	514 314
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 553	614 625
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	57 000	-51 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 830	1 077 824
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 488	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 488	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 664 249
Amortering av låneskulder	-238 689	-2 687 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-238 689	-23 160
Årets kassaflöde	145 653	1 054 664
Likvida medel vid årets början	1 602 102	547 438
Likvida medel vid årets slut	1 747 755	1 602 102

(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

125 år

Maskiner, installationer och inventarier

10 år

C

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 687 224	1 687 224
Summa	1 687 224	1 687 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	65 784	65 784
Uppvärmning	131 304	131 304
Övernattningslägenhet	2 300	2 800
Överlåtelseavgifter	2 326	2 276
Övriga intäkter	2 960	1 760
Försäkringsersättningar	-	1 319
Summa	204 674	205 243

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	991	-
VA & sanitet, installationer	2 462	9 513
Värme, installationer	19 059	10 777
Ventilation, installationer	-	18 108
Markytor	4 377	-
Summa	26 889	38 398

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	13 381
Värme, installationer	142 272	-
Ventilation, installationer	-	58 750
Huskropp, tak	-	168 750
Huskropp, fasader	118 022	2 566
Huskropp, övrigt	57 047	-
Summa	317 341	243 447

C

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	209 274	179 363
Fastighetsförvaltning	53 003	50 002
Besiktningkostnader	-	11 875
Gångbanerenhållning	3 925	-
Snöröjning	14 251	18 313
Förbrukningsmaterial	8 392	6 539
Övriga utgifter för köpta tjänster	125	-
El	14 259	16 299
Uppvärmning	183 122	234 679
Vatten och avlopp	76 616	72 600
Avfallshantering	39 560	33 368
Försäkringar	20 056	19 665
Kabel-TV	21 708	22 874
Bredband	38 611	34 711
Summa	682 901	700 287

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	798	15 156
Resekostnader	-	180
Kontorsmaterial och trycksaker	489	1 067
Tele och post	1 610	1 878
Ekonomisk förvaltning	57 576	48 024
Övriga förvaltningskostnader	15 846	25 779
Revision	16 300	15 750
Jurist- och advokatkostnader	8 430	-
Bankkostnader	2 768	1 313
IT-tjänster	501	483
Övriga externa tjänster	31 250	3 998
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 570	-
Övriga externa kostnader	27 950	699
Summa	168 088	114 325

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	47 499	38 046
Utbildning	1 369	3 938
Summa	48 868	41 984
Sociala avgifter	13 967	11 954
Summa	62 835	53 937

⌋

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	150 000	149 999
Summa	150 000	149 999

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 827 351	18 827 351
-Mark	1 545 796	1 545 796
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	20 373 147	20 373 147
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 791 001	-1 641 002
	-1 791 001	-1 641 002
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-150 000	-149 999
	-150 000	-149 999
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 941 001	-1 791 001
 Redovisat värde	18 432 146	18 582 146
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 886 350	17 036 350
Mark	1 545 796	1 545 796
 Taxeringsvärden		
Bostäder	31 745 000	31 745 000
Totalt taxeringsvärde	31 745 000	31 745 000
<i>Varav byggnader</i>	23 888 000	23 888 000

☺

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 488	-
	80 488	-
	<hr/>	<hr/>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	80 488	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
	<hr/>	<hr/>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-	-
 Redovisat värde	80 488	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	42 692	39 139
Summa	42 692	39 139

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 202 111	1 056 957
Transaktionskonto Handelsbanken	34 666	35 916
Placeringskonto SBAB	510 978	509 229
Summa	1 747 755	1 602 102

C

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 082 757	60 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 017 560	240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	17 039 006
Summa	17 100 317	17 339 006

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	17 100 317	17 339 006
Summa	17 100 317	17 339 006

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,05 %	2021-09-01	5 000 000	-	-	5 000 000
Handelsbanken	1,60 %	2020-09-01	5 022 757	-	14 440	5 008 317
Handelsbanken	1,36 %	2022-06-01	4 652 000	-	-	4 652 000
Handelsbanken	1,07 %	2021-12-01	2 500 000	-	60 000	2 440 000
Handelsbanken	Löst	-	164 249	-	164 249	-
Summa			17 339 006	-	238 689	17 100 317

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 283	20 816
Upplupna räntekostnader	15 441	15 644
Förutbetalda intäkter	133 840	115 833
Upplupna revisionsarvoden	15 300	14 000
Upplupna driftskostnader	37 946	31 579
Summa	233 810	197 872

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 676 000	20 676 000
Summa ställda säkerheter	20 676 000	20 676 000

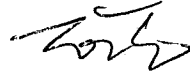
↳

Underskrifter

Helsingborg, 2020-08-26

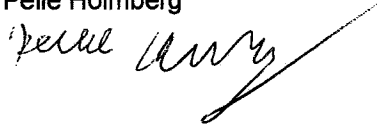


Ann-Sofie Eriksson
Styrelseordförande



Jörgen Kjellgren

Pelle Holmberg



Sofie Mortensson



Pajtim Krasniqi



Eva Marie Norlén



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-08-26
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Humlegården

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Humlegården för år 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 revisorssed 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. 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 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.



Building a better
working world

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 Brf Humlegården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 26/3/2020

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

