

Bostadsrättsföreningen Lillevång i Trelleborg

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lillevång i Trelleborg
716439-3964
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillevång i Trelleborg, 716439-3964, med säte i Trelleborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13 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
Eskil Sjöström	Ordförande	2020
Roland Nilsson	Ledamot	2021
Ulf Nilsson	Ledamot	2020
Leif Nilsson	Ledamot	2020
Petra Lif	Ledamot	Avgått 2019-08-29
Styrelsesuppleanter		
Björn Ekmark	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
David Varga	Föreningsvald revisor	2020
Jenny Tobiaeson, Revelino Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Muhammad Ghorba	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Anders Lundström		2020
Stefan Lundgren		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Gunhild 1, Kung Horik 1, Reginfred 1, Harald Blåtand 1, Sven Tveskäg 1, Gudröd 1 och Thyra 1 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 67 lägenheter och 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Danska vägen 31-122 och Thyras Väg 17-42 i Trelleborg.

Föreningen upplåter samtliga 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok
12	31	10	6	8

Total tomtarea: 24 082 kvm
Total bostadsarea: 5 960 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Skåne. 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

Riksbyggen

Telia

Trelleborgs kommunstyrelse

E.ON

Assemblin VS

Fastighetsservice

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal gaspannor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 277 773 kr och planerat underhåll för 598 027 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är uppdaterad 2019-10-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 484 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 249 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bl a dörrar, isolering, träfasader, asfalt till gångar och parkeringar inkl kantsten, förnya rabatter samt glidskydd och taksteg (enl. brandskydd).

Tidigare utfört underhåll

Träfasader	Panel och målning	2019
Plåtarbeten	Byte av del stuprör på entrésidor	2019
Radonmätning	Inomhusluft	2019
Hälsoskydd	Tillsyn allmänt inomhusmiljö, energideklaration	2019
Brandskyddskontroll	Okulär besiktning och tryckmätning av gaspannor	2019
Stolpbelysning	Utbyte av armatur till miljövänlig led-belysning	2019
Dörrar till miljöhus	Nya låsbara dörrar i aluminium	2019
Spillvattenledningar	Underhållsspolning	2018
Ventilation	Byte frånluftsfläktar, spiskåpor och rensning	2018
Fönster och dörrar	Målning	2017-2018
Fasad	Underhåll tegelfasad	2017
Värme	Byte värmepannor, gas	2014-2015
Fiber	Installation fiberkabel, (fast telefoni, TV & bredband)	2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 95 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2014.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 910	4 908	4 896	4 911
Resultat efter finansiella poster	689	94	-71	802
Förändring av underhållsfond	886	111	434	1 222
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	628	808	320	405
Soliditet %	25	24	23	23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	817	817	817
Driftskostnad, kr / kvm	229	200	207	192
Ränta, kr / kvm	154	177	215	223
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	249	251	259	285
Lån, kr / kvm	8 052	8 230	8 398	8 507
Snittränta (%)	1,91	2,14	2,56	2,62

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 575 004	4 890 897	3 817 908	93 679
Disposition enligt föreningsstämma			93 679	-93 679
Avsättning till underhållsfond		1 484 000	-1 484 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-598 027	598 027	
Årets resultat				689 212
Vid årets slut	6 575 004	5 776 870	3 025 614	689 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 911 587
Årets resultat före fondförändring	689 212
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 484 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	598 027
Summa över/underskott	3 714 826

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

3 714 826

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	4 869 060	4 869 060
Övriga rörelseintäkter	3	40 955	39 081
Summa rörelseintäkter		4 910 015	4 908 141
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 239 525	-2 642 867
Övriga externa kostnader	7	-136 807	-147 300
Personalkostnader	8	-103 703	-147 198
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-825 163	-825 163
Summa rörelsekostnader		-3 305 198	-3 762 528
Rörelseresultat		1 604 817	1 145 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		673	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-916 278	-1 052 075
Summa finansiella poster		-915 605	-1 051 934
Resultat efter finansiella poster		689 212	93 679
Årets resultat		689 212	93 679

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	62 096 227	62 921 390
Summa materiella anläggningstillgångar		62 096 227	62 921 390
Summa anläggningstillgångar		62 096 227	62 921 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		331	-
Övriga fordringar		65 398	65 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 605	92 861
Summa kortfristiga fordringar		163 334	158 269
Kassa och bank	12	2 908 856	2 306 878
Summa omsättningstillgångar		3 072 190	2 465 147
SUMMA TILLGÅNGAR		65 168 417	65 386 537

BT

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		6 575 004	6 575 004
Underhållsfond		5 776 870	4 890 897
Summa bundet eget kapital		12 351 874	11 465 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 025 614	3 817 909
Årets resultat		689 212	93 679
Summa fritt eget kapital		3 714 826	3 911 588
Summa eget kapital		16 066 700	15 377 489
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	28 752 928	48 006 676
Summa långfristiga skulder		28 752 928	48 006 676
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	19 238 198	1 047 088
Leverantörsskulder		355 572	160 029
Skatteskulder		159 590	102 740
Övriga skulder		24 080	24 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	571 349	668 045
Summa kortfristiga skulder		20 348 789	2 002 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 168 417	65 386 537

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 604 817	1 145 613
Avskrivningar	825 163	825 163
	2 429 980	1 970 776
Erhållen ränta	673	141
Erlagd ränta	-916 278	-1 052 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 514 375	918 842
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 065	26 298
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	155 306	72 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 664 616	1 017 885
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 086 272	-
Amortering av låneskulder	-6 148 910	-1 000 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 062 638	-1 000 988
Årets kassaflöde	601 978	16 897
Likvida medel vid årets början	2 306 878	2 289 981
Likvida medel vid årets slut	2 908 856	2 306 878

- (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 20-89 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 869 060	4 869 060
Summa	4 869 060	4 869 060

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	32 950	27 750
Överlåtelseavgifter	5 765	5 654
Övriga intäkter	2 240	5 677
Summa	40 955	39 081

✓

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 063	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 207	-
VA & sanitet, installationer	10 419	41 505
Värme, installationer	73 685	4 244
El, installationer	4 847	15 959
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 875	-
Huskropp	160 578	-
Vattenskador	14 100	2 097
Summa	277 773	63 805

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	18 688	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	17 819
Övrigt, gemensamma utrymmen	242 182	128 444
VA & sanitet, installationer	-	38 123
Värme, installationer	125 885	-
Ventilation, installationer	-	982 643
Huskropp, fasader	211 272	-
Huskropp, fönster	-	16 409
Övrigt	-	200 753
Summa	598 027	1 384 191

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	428 220	428 220
Teknisk förvaltning	135 924	64 090
Besiktningkostnader	132 810	-
Snöröjning	7 903	-
Förbrukningsmaterial	3 733	4 529
El	18 118	16 468
Uppvärmning	12 023	12 449
Vatten och avlopp	216 424	198 665
Avfallshantering	111 870	151 266
Försäkringar	39 600	38 403
Systematiskt brandskyddsarbete	15 096	159
Kabel-TV	-	38 618
Bredband	242 004	242 004
Summa	1 363 725	1 194 871

✓

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	576	501
Tele och post	6 238	6 139
Förvaltningskostnader	113 323	111 383
Revision	11 109	13 383
Bankkostnader	2 732	2 206
IT-tjänster	289	289
Övriga externa tjänster	-	12 500
Övriga externa kostnader	2 540	900
Summa	136 807	147 300

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	74 924	90 947
Föreningsvald revisor	3 255	3 185
Valberedning	5 115	-
Övriga arvoden	9 300	20 300
Utbildning	-	1 250
Summa	92 594	115 682
Sociala avgifter	11 109	31 516
Summa	103 703	147 198

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	825 163	825 163
Summa	825 163	825 163

K

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	66 462 095	66 462 095
-Mark	3 800 000	3 800 000
Utgående anskaffningsvärden	70 262 095	70 262 095
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 340 705	-6 515 542
	-7 340 705	-6 515 542
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-825 163	-825 163
	-825 163	-825 163
Utgående avskrivningar	-8 165 868	-7 340 705
 Redovisat värde	62 096 227	62 921 390
Varav		
Byggnader	58 296 227	59 121 390
Mark	3 800 000	3 800 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	57 096 000	57 096 000
Totalt taxeringsvärde	57 096 000	57 096 000
Varav byggnader	38 197 000	38 197 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	97 605	92 861
Summa	97 605	92 861

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 766 205	2 197 505
Transaktionskonto Swedbank	141 979	109 373
Placeringskonto SBAB	1 000 673	-
Summa	2 908 856	2 306 878

✓

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 238 198	1 047 088
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 398 656	4 188 352
Förfaller senare än fem år från balansdagen	12 354 272	43 818 324
Summa	47 991 126	49 053 764

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	47 991 126	49 053 764
Summa	47 991 126	49 053 764

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,71 %	2022-10-25	5 932 084	-	200 000	5 732 084
SBAB	0,99 %	2020-09-30	5 133 522	-	100 000	5 033 522
SBAB	1,19 %	2024-12-06	10 309 148	-	113 288	10 195 860
Swedbank	1,03 %	Rörligt	3 816 479	-	400 000	3 416 479
SEB	3,37 %	Löst	5 129 622	-	5 129 622	-
SBAB	0,97 %	2026-10-12	-	5 086 272	30 000	5 056 272
Swedbank	1,71 %	2020-09-25	10 378 909	-	100 000	10 278 909
Swedbank	2,41 %	2025-02-25	8 354 000	-	76 000	8 278 000
Summa			49 053 764	5 086 272	6 148 910	47 991 126

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	82 671	98 266
Upplupna räntekostnader	60 743	66 896
Förutbetalda intäkter	317 054	295 841
Upplupna revisionsarvoden	12 500	13 500
Upplupna driftskostnader	98 381	193 542
Summa	571 349	668 045

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

h

Not 17 Ställda säkerheter

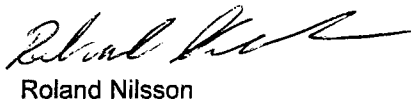
Ställda säkerheter

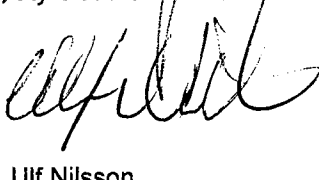
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	61 940 000	61 940 000
Summa ställda säkerheter	61 940 000	61 940 000

Underskrifter

Trelleborg, 2020-05-04


Eskil Sjöström
Styrelseordförande


Roland Nilsson

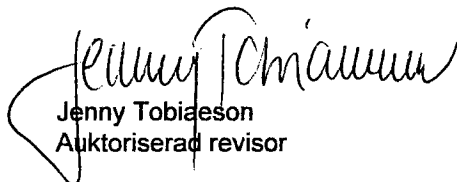

Ulf Nilsson

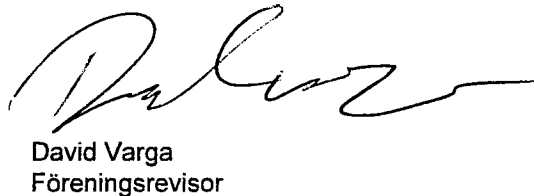

Leif Nilsson

Björn Ekmark
Styrelseuppleant



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-04


Jenny Tobiasson
Auktoriserad revisor


David Varga
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillevång i Trelleborg

Org.nr 716439-3964

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillevång i Trelleborg 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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillevång i Trelleborg för räkenskapsåret 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Trelleborg 2020- 05-04



Jenny Tobiasson
Auktoriserad revisor



David Varga
Föreningsvald 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

