Årsredovisning

Brf Byggmästaren 20

769636-4079

Styrelsen för Brf Byggmästaren 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

PART
Fastighetsförvaltning AB

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.
Brf Byggmästaren 20 har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

PART
Fastighetsförvaltning AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Byggmästaren 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Den 18 december 2018 förvärvade föreningen fastigheten Byggmästaren 20 med därpå uppförd byggnad om totalt 27 lägenheter.
Fastighetens adress är Flygaregatan 3, 5, 7 i Halmstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade Byggmästarhuset AB, org nummer 556989-3075 under år 2018. Aktiebolaget innehöll vid förvärvstillfället ingenting utöver den fastighet som i anslutningen till förvärvet sålts vidare till bostadsrättsföreningen genom ett så kallat transportköp. Transaktionen har redovisats enligt FAR´s uttalande RedU 9 Bostadsrättföreningars förvärv av fastigheter via aktiebolag.
Föreningen tillträdde fastigheten den 18 december 2018.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.*
Stefan Green		2020
Andreja Ladan		2019
Samuel Mellberg		2019
Hampus Sandvall		2020
Styrelsesuppleanter		
Theodor Elfborg		2019
Revisor		
Johan Liljencrantz	HGM Revision AB	2019
Valberedning		
Styrelsen		

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästa ordinarie årsstämma.*

Firmateckning
Föreningen tecknas av styrelsen.
Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Inga överlåtelser skedde under verksamhetsåret.

Gällande föreningens finansiering, se not 7 och 8.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar och inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.
Hemförsäkring tecknas och bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Byggmästaren 20
Byggnadsår:	1944

Antal lägenheter:	27, varav 16 är upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.
Bostadsyta, BOA:	1 254 kvm
Tomtyta:	1 209 kvm, föreningen äger tomten.
Lokaler:	Inga
Garage:	Inga

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har bytt redovisningsprincip från K3 till K2 under räkenskapsåret. Anledningen till bytet av redovisningsprincip är att få en mer rättvisande bild av redovisningen.

Under året har föreningen sålt fem stycken av de "osålda" lägenheterna. Årets resultat visar ett underskott om -555 TSEK. Föreningen gjort reparationer och underhåll med 509 TSEK under året.

Föreningen har tecknat följande avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsförvaltning
DINA Försäkringar	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen
HEM	el,värme, vatten, sopor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	15
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	24

FLERÅRSÖVERSIKT
Belopp i TSEK där ej annat anges.

	1901-1912	**1806-1812**
Nettoomsättning	1 079	43
Årets resultat exklusive avskrivningar	-283	2
Årets resultat efter finansiella poster	-555	2
Summa eget kapital	16 751	11 182
Taxeringsvärde	20 200	15 110

NYCKELTAL
Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	43	29
Lån/kvm BOA	16 982	21 954

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Insatser	**Underhållsfond**	**Upplåtelse avgifter**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Summa**
Vid årets början	11 180 000	-	-	-	2 458	**11 182 458**
Upplåtelse bostadsrätt	3 950 000		2 175 000			**6 125 000**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Balanseras i ny räkning				2 458	-2 458	-
Förändring av underhållsfond:						
Avsättning till underhållsfond		82 764		-82 764		-
Ianspråktagande ur underhållsfond		-82 764		82 764		-
Årets resultat					-555 628	**-555 628**
Belopp vid årets utgång	**15 130 000**	**-**	**2 175 000**	**2 458**	**-555 628**	**16 751 830**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 458
Årets resultat	-555 628
Summa	*-553 170*
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	82 764
Ianspråktagande ur underhållsfonden	-82 764
Balanseras i ny räkning	-553 170
Summa	*-553 170*

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-06-18 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	**1**	1 079 550	43 430
Summa rörelseintäkter		**1 079 550**	**43 430**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	**2**	-1 101 436	-33 590
Styrelsearvode		-35 483	-
Avskrivningar av materiella		-271 672	-
Anläggningstillgångar			
Summa rörelsekostnader		**-1 408 591**	**-33 590**
Rörelseresultat		**-21 886**	**9 840**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	**3**	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 587	-7 382
Summa finansiella poster		**-226 587**	**- 7 382**
Resultat efter finansiella poster		**-555 628**	**2 458**
Resultat före skatt		**-555 628**	**2 458**
Årets resultat		**-555 628**	**2 458**

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**4**	36 448 133	36 441 600
Inventarier och verktyg		430 639	-
Summa materiella anläggningstillgångar		*36 878 772*	*36 441 600*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		*50 000*	*50 000*
Summa anläggningstillgångar		**36 928 772**	**36 491 600**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		158 249	198 753
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		790 043	893 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**5**	38 226	21 123
Summa kortfristiga fordringar		*986 518*	*1 113 099*
Kassa och bank			
Kassa och bank		639 871	1 385 329
Summa kassa och bank		*639 871*	*1 385 329*
Summa omsättningstillgångar		**1 626 389**	**2 498 428**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 555 161**	**38 990 028**

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 130 000	11 180 000
Upplåtelseavgifter		2 175 000	-
Summa bundet eget kapital		*17 305 000*	*11 180 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 458	-
Avsättning till underhållsfond		-82 764	-
Ianspråktagande ur underhållsfond		82 764	-
Årets resultat		-555 628	2 458
Summa fritt eget kapital		*-553 170*	*2 458*
Summa eget kapital		**16 751 830**	**11 182 458**
Långfristiga skulder	**6**		
Fastighetslån	**7**	21 147 000	27 381 500
Summa långfristiga skulder		**21 147 000**	**27 381 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 730	-
Skatteskulder		37 179	-
Fastighetslån		148 500	148 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**8**	336 922	277 570
Summa kortfristiga skulder		**656 331**	**426 070**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 555 161**	**38 990 028**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		14 850 000	14 850 000
Summa ställda säkerheter		**14 850 000**	**14 850 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisningar i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Byggnad och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats.

Typ	**Procent**	**Antal år**
Byggnad	1	100

Avskrivningsprincip
Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas år 2019. Planen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	**Hyror och avgifter**	**2019**	**2018**
Årsavgifter och hyresintäkter		1 079 430	43 432
Påminnelseavgifter		120	-
Öres- och kronutjämning		-	-2
		1 079 550	**43 429**

Not 2	**Driftskostnader**	**2019**	**2018**
El		34 552	395
Värme		177 826	13 739
Vatten och avlopp		31 465	3 358
Sophantering		32 544	4 713
Snöröjning		4 875	-
Trädgårdsskötsel		67 437	-
Reparation och underhåll av fastighet		181 350	-
Planerad reparation och underhåll		328 021	-
Fastighetsavgift		37 179	1 385
Fastighetsförsäkring		23 154	-
Fastighetsskötsel och förvaltning		106 248	-
TV/Internet		27 493	-
Förbrukningsinventarier och -material		23 000	-
Revisionsarvode		9 375	10 000
Bankkostnader		2 970	-
Övriga förvaltningskostnader		13 947	-
		1 101 436	**33 590**

Not 3	**Resultat från andelar i koncernföretag**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Mottagen utdelning, fastigheten		-	25 770 026
Nedskrivning av andelar		-	-25 770 026
Summa		-	-

Not 4	**Byggnader och mark**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärden		36 441 600	-
Förändringar av anskaffningsvärden			
Inköp		259 218	36 441 600
Utgående anskaffningsvärden		36 700 818	36 441 600
Ingående avskrivningar		-	-
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-252 685	-
Utgående avskrivningar		-252 685	-
Redovisat värde		**36 448 133**	**36 441 600**

Not 5	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Telia Sverige AB		15 879	-
Dina Försäkringar		22 347	21 123
		38 226	**21 123**

Not 6 **Fastighetslån** **21 147 000**

Långivare	Ränta	Bundet t.o.m.	Ursprunglig skuld	Amortering	Utg.skuld	Amorteras 2020
Casa Nevsten AB *		-	12 680 000	-6 125 000	6 555 000	-
Swedbank AB	1,298%	3 mån	3 650 000	-36 500	3 613 500	-36 500
Swedbank AB	1,66%	2021-12-22	3 650 000	-36 500	3 613 500	-36 500
Swedbank AB	2,19%	2023-12-21	3 650 000	-36 500	3 613 500	-36 500
Swedbank AB	1,298%	3 mån	3 900 000	-	3 900 000	-39 000
			27 530 000	**-109 500**	**21 295 500**	**-148 500**

*Lånet avser finansiering av 9 stycken "osålda" lägenheter. Ursprunglig låneskuld motsvarar lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter. Under kredittiden utgår ingen ränta. Då lägenheterna under kredittiden övergår till att upplåtas med bostadsrätt ska föreningen erlägga amortering med ett belopp motsvarande erhållen köpeskilling.

Not 7	**Förfallotid skulder**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skulder till kreditinstitut			
Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan		7 149 000	13 274 000
Förfaller senare än 5 år		13 998 000	14 107 500

Not 8	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**2019-12-31**	**2018-12-31**
El		4 197	395
Värme		42 118	13 739
Sophantering		3 342	4 713
Vatten och avlopp		8 125	3 358
Styrelsearvode		35 483	-
Revisionsarvode, uppskattat		10 000	10 000
Räntekostnader		1 973	7 382
Aviserade hyror och avgifter jan-mar 2020		231 684	237 983
		336 922	**277 570**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har tre av de "osålda" lägenheterna blivit sålda. Därefter återstår det endast en lägenhet kvar av de "osålda" lägenheterna.

UNDERSKRIFTER

Halmstad 9 / 4 2020

Stefan Green

Hampus Sandvall

Andreja Ladan

Samuel Mellberg

Min revisionsberättelse har lämnats 9 / 4 2020

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

HGM Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 20
Org.nr 769636-4079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 20 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Byggmästaren 20 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Halmstad 2020-04-09

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tilllgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva
Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som hat uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PART
Fastighetsförvaltning AB