

# Bostadsrättsföreningen Thulins Trädgård i Ängelholm

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Thulins Trädgård i Ängelholm**  
769631-7630  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Thulins Trädgård i Ängelholm, 769631-7630, med säte i Ängelholm, 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15 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>
Claes Olsson	Ordförande	2020
Arne Assarsson	Ledamot	2021
Jonny Claesson	Ledamot	2021
Christer Andersson	Ledamot	2021
Ylva Andersson	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Gunnar Larsson	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Per-Erik Uhlin	Sammanställande
Margareta Pilgren	
Mona Elgström	

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ängelholm Tegelbruket 13 i Ängelholm kommun med därpå uppförda byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adresser är Thulingatan 14-16.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
14	40	4

Total tomtarea:	5 400 kvm
Total bostadsarea:	4 342 kvm
Total garagearea:	1 188 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Bjäre Kraft	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Säker & Trygg Brandskydd	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
ALT Hiss	Serviceavtal hissar
Berendsen Textil Service	Serviceavtal entrémattor

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 686 kr och planerat underhåll för 49 236 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 2019-09-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 896 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av dag- och spillvattenledningar.

☺

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Under året har föreningen upprättat en underhållsplan som beskriver det underhåll som löpande skall utföras, men även långsiktig planering av underhållet på byggnader och trädgård.

Bytt förvaltare från Fasttek AB till Bredablick Förvaltning AB avseende både ekonomisk och teknisk förvaltning.

För första gången sedan uppstart av föreningen har budget upprättats så att vi har ett styrdokument för den ekonomiska förvaltningen.

Fågelpinnar har satts upp på taken på båda husen för att minska obehaget från fåglarna.

Stödmur har satts upp vid infarten till garaget så att jorden från rabatten inte skall åka ner på infarten vid stora regnmängder.

Grill med diverse tillbehör har införskaffats och ställts vid uteplatsen vid A-huset.

Diverse skyltar har köpts in och satts upp för att informera om att genomfartstrafik inte är tillåten på vägen som går igenom vår fastighet samt att slänten ned mot gästparkeringen inte vinterunderhålls.

Återplantering av drygt 100 växter som inte klarat plantering och/eller de torra somrarna 2018 och 2019.

*Styrelsen för Brf Thulins Trädgård i Ängelholm*

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 94 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 2018.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	*2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 990	2 748	-	-
Resultat efter finansiella poster	-651	-398	80	-80
Förändring av underhållsfond	847	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-70	-	-	-
Soliditet %	72	71	-	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	623	623	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	270	206	-	-
Ränta, kr / kvm	150	132	-	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	206	-	-	-
Lån, kr / kvm	11 667	11 792	-	-
Snittränta (%)	1,29	1,12	-	-

\* Inflyttning påbörjades under januari 2018.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, 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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	129 450 000	-	-	-397 818
Disposition enligt föreningsstämma			-397 818	397 818
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut		220 000	-220 000	
Avsättning till underhållsfond		896 000	-896 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 236	49 236	
Årets resultat				-651 351
Vid årets slut	129 450 000	1 066 764	-1 464 582	-651 351

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-397 818
Årets resultat före fondförändring	-651 351
Avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-220 000
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-896 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 236
Summa över/underskott	-2 115 933

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-2 115 933**

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

*h*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 966 232	2 727 176
Övriga rörelseintäkter	3	23 419	20 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 989 651</b>	<b>2 748 051</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 262 418	-1 024 476
Övriga externa kostnader	7	-224 597	-247 354
Personalkostnader	8	-74 290	-44 500
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 428 034	-1 257 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 989 339</b>	<b>-2 573 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>312</b>	<b>174 605</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 716	-572 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 663</b>	<b>-572 423</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-651 351</b>	<b>-397 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-651 351</b>	<b>-397 818</b>

£



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	177 814 850	179 242 884
Summa materiella anläggningstillgångar		177 814 850	179 242 884
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		177 814 850	179 242 884
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 650	523 517
Övriga fordringar		15	34 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 198	60 533
Summa kortfristiga fordringar		63 863	618 450
<b>Kassa och bank</b>	12	1 625 213	1 465 640
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 689 076	2 084 090
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		179 503 926	181 326 974

6

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		129 450 000	129 450 000
Underhållsfond		1 066 764	-
Summa bundet eget kapital		130 516 764	129 450 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 464 582	-
Årets resultat		-651 351	-397 818
Summa fritt eget kapital		-2 115 933	-397 818
<b>Summa eget kapital</b>		<b>128 400 831</b>	<b>129 052 182</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	33 143 530	50 660 038
Summa långfristiga skulder		33 143 530	50 660 038
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 516 504	516 500
Leverantörsskulder		130 267	206 164
Skatteskulder		49 490	34 400
Övriga skulder		24 583	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	238 721	857 690
Summa kortfristiga skulder		17 959 565	1 614 754
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>179 503 926</b>	<b>181 326 974</b>

*a*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	312
Avskrivningar	1 428 034
	<b>1 428 346</b>
Erhållen ränta	53
Erlagd ränta	-651 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>776 683</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	554 587
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-655 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>676 077</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-516 504
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-516 504</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>159 573</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 465 640</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 625 213</b>

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

6

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 702 832	2 486 414
Hyror p-platser/garage	263 400	240 762
<b>Summa</b>	<b>2 966 232</b>	<b>2 727 176</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	9 700	17 825
Överlåtelseavgifter	2 326	-
Övriga intäkter	6 668	3 050
Försäkringsersättning	4 725	-
<b>Summa</b>	<b>23 419</b>	<b>20 875</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	29 548	8 343
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	101 344
VA & sanitet, installationer	-	37
Värme, installationer	1 626	-
Ventilation, installationer	-	3 393
El, installationer	2 285	7 308
Hiss	3 831	6 325
Övriga installationer	1 875	-
P-platser/garage	2 521	2 925
<b>Summa</b>	<b>41 686</b>	<b>129 675</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele/TV/porttelefon, installationer	22 361	-
P-platser/garage	26 875	-
<b>Summa</b>	<b>49 236</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	49 490	-
Teknisk förvaltning	343 439	238 885
Besiktningkostnader	3 941	-
Bevakningskostnader	-	10 321
Snöröjning	20 358	49 200
Serviceavtal	25 715	-
Förbrukningsmaterial	22 953	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	84 927	-
El	100 154	96 868
Uppvärmning	237 247	256 223
Vatten och avlopp	90 285	63 482
Avfallshantering	71 490	69 118
Försäkringar	38 231	36 976
Systematiskt brandskyddsarbete	2 231	-
Kabel-TV	76 560	73 729
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 476	-
<b>Summa</b>	<b>1 171 496</b>	<b>894 801</b>

*a*

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 600	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	74 986	-
Resekostnader	375	-
Representation	-	2 950
Tele och post	9 076	13 268
Förvaltningskostnader	109 369	190 868
Revision	22 500	25 000
Bankkostnader	4 792	10 864
Övriga externa tjänster	-	3 044
Övriga externa kostnader	900	1 361
<b>Summa</b>	<b>224 597</b>	<b>247 354</b>

### 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	46 500	44 500
Utbildning	3 556	-
<b>Summa</b>	<b>50 056</b>	<b>44 500</b>
Sociala avgifter	24 233	-
<b>Summa</b>	<b>74 290</b>	<b>44 500</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 428 034	1 257 116
<b>Summa</b>	<b>1 428 034</b>	<b>1 257 116</b>

*h*

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	171 364 175	-
-Mark	9 135 825	9 135 825
-Pågående nyanläggningar	-	171 364 175
	180 500 000	180 500 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	171 364 175
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-171 364 175
	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>180 500 000</b>	<b>180 500 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 257 116	-
	-1 257 116	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 428 034	-1 257 116
	-1 428 034	-1 257 116
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 685 150</b>	<b>-1 257 116</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>177 814 850</b>	<b>179 242 884</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	168 679 025	170 107 059
Mark	9 135 825	9 135 825
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	73 800 000	68 800 000
Lokaler	1 509 000	-
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>75 309 000</b>	<b>68 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>63 509 000</i>	<i>60 000 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	62 198	60 533
<b>Summa</b>	<b>62 198</b>	<b>60 533</b>

↪

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 625 213	219 241
Transaktionskonto Danske Bank	-	1 246 399
<b>Summa</b>	<b>1 625 213</b>	<b>1 465 640</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 516 504	516 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 143 530	2 066 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	48 594 038
<b>Summa</b>	<b>50 660 034</b>	<b>51 176 538</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	50 660 034	51 176 538
<b>Summa</b>	<b>50 660 034</b>	<b>51 176 538</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	1,62 %	2023-06-30	17 176 538	-	516 504	16 660 034
Danske Bank	1,23 %	2021-06-30	17 000 000	-	-	17 000 000
Danske Bank	0,95 %	2020-06-30	17 000 000	-	-	17 000 000
<b>Summa</b>			<b>51 176 538</b>	<b>-</b>	<b>516 504</b>	<b>50 660 034</b>

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	59 500	44 500
Upplupna räntekostnader	1 785	-
Förutbetalda intäkter	100 693	741 108
Upplupna revisionsarvoden	16 250	25 000
Upplupna driftskostnader	60 493	47 082
<b>Summa</b>	<b>238 721</b>	<b>857 690</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

↪



## Underskrifter

Ängelholm, 2020 - 03 - 16




Claes Olsson  
Styrelseordförande

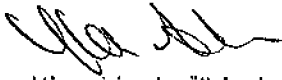


Arne Assarsson

Jonhy Claesson



Ylva Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 26  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Christer Andersson





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Thulins Trädgård i Ängelholm, org.nr 769631-7630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thulins Trädgård i Ängelholm 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29/3 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning

#### 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 Thulins Trädgård i Ängelholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

