Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sofia Albertina

769617-4445

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sofia Albertina får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2007.
Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Havsörnen 2 med adress Kungsgatan 7 och Södra Långgatan 6, vilken innehåller 16 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 645 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen stadgar registrerades på Bolagsverket 3/12-2019.
Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2020.
Extra stämma hölls den 29 decemer 2020.

Styrelse under verksamhetsåret		Vald år
Ordförande	Thomas Solvang	2019 (2 år)
Vice ordförande	Jeanette Kellerman	2019 (2 år)
Sekreterare	Inger Flood	2019 (2 år)
Ledamot	Emma Sandsborg	2020 (2 år)
Ledamot	Fredrik Svahn	2020 (2 år)
Suppleant	Dag Videke	2020 (1 år)

Styrelsen har hållit 14 st. sammanträden under året, vilket inkluderar ordinarie årsstämma och extra stämma.

Firmatecknare är Thomas Solvang, Jeanette Kellerman och Fredrik Svahn, två i förening.

Valberedningen har varit Sven Flood samt Torbjörn Erlandsson.

Revisor vald av föreningen Per Jacobsson på KPMG AB.

Föreningen har inga anställda.
Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Besiktning av fastigheten har skett löpande i samband med att underhållsarbete har utförts. Framtida underhåll sker enligt underhållsplan. Under 2020 har styrelsen färdigrenoverat huvudtrapphuset. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
Den 7 Maj införde vi matavfallssortering, detta har fungerat bra.
Ny mangel har installerats enligt underhållsplanen.
Vi har fått torrt i vår källare efter kontakt med kommunen som asfalterade om gatan så avrinningen blev på rätt håll.
Vi har fått rensat våra takrännor, fått bytt trasiga silar.
Vi har fått justerat alla balkongdörrar.
Nya skivor har satts upp i cykelgaraget och ny belysning i elrummet är installerad. Soprum och cykelgarage är målade.
Vi har haft två stycken städdagar under året då bland annat målning av alla källarfönster utfördes, portar och dörrar på insidan målades enligt underhållsplanen.
Vi avslutade den en ena städdagen med gemensam 3 rätters måltid.
Vi planerar att under 2020 påbörja arbetet med vår trädgård.

Föreningen har god framförhållning i underhållsplanering och avsätter medel för detta. Kassaflödet är positivt och trots den linjära avskrivning som numera tillämpas har överskott hittills ändå kunnat redovisas.

Föreningen har tecknade avtal med följande leverantörer:
Länsförsäkringar: Försäkringar
Comhem: Kabel TV
Skånska Energi: El
HSB Landskrona: Administrativförvaltning
BoService, SF Mark & Trädgård: Fastighetsskötsel

Ekonomi:
Årsavgifterna lämnas oförändrade från den 1 januari 2020 och uppgick till i genomsnitt 779 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Då föreningen har ett gott kassaflöde och en bra balans med underhållsplan beslutades på en extra stämma den 29/12 att sänka avgifterna med 4,5 %. Nya årsavgiften kommer att uppgå till i snitt 763 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 785 477 kronor.
Under året har föreningen amorterat 120 000 kronor.

Medlemsinformation
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 18. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 17, varav 16 röstberättigade.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	1 253	1 249	1 250	1 248	1 245
Resultat efter avskrivningar	-337	-87	394	274	331
Årets resultat	-472	-217	271	122	175
Eget kapital	13 804	14 276	14 493	14 222	14 100
Balansomslutning	22 785	23 361	23 680	23 599	23 576
Soliditet (%)	61	61	61	60	60
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	779	779	779	777	776
Fond för yttre underhåll	909	1 003	838	750	603

*Ingår vatten, värme och renhållning.
I arean ingår även yta för uthyrbara lokaler.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 619 999	1 002 558	-129 345	-217 062	**14 276 150**
Disposition av föregående års resultat:		-93 188	-123 874	217 062	**0**
Årets resultat				-417 851	**-417 851**
Belopp vid årets utgång	**13 619 999**	**909 370**	**-253 219**	**-417 851**	**13 858 299**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-253 218
årets förlust	-471 851
	-725 069

behandlas så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-435 914
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	153 000
i ny räkning överföres	-442 155
	-725 069

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 253 049	1 249 318
Övriga rörelseintäkter	3	804	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 253 853**	**1 249 318**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 152 866	-859 834
Övriga externa kostnader	5	-127 702	-169 213
Personalkostnader		-4 600	-1 250
Avskrivningar		-306 180	-306 181
Summa rörelsekostnader		**-1 591 348**	**-1 336 478**
Rörelseresultat		**-337 495**	**-87 160**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 392	3 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-136 748	-132 987
Summa finansiella poster		**-134 356**	**-129 902**
Resultat efter finansiella poster		**-471 851**	**-217 062**
Resultat före skatt		**-471 851**	**-217 062**
Årets resultat		**-471 851**	**-217 062**

B

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	21 075 946	21 382 126
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 075 946**	**21 382 126**
Summa anläggningstillgångar		**21 075 946**	**21 382 126**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefodringar		9 762	10 594
Övriga fordringar	9	1 674 229	1 943 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 882	19 821
Summa kortfristiga fordringar		**1 704 873**	**1 974 281**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 880	4 880
Summa kassa och bank		**4 880**	**4 880**
Summa omsättningstillgångar		**1 709 753**	**1 979 161**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 785 699**	**23 361 287**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 619 999	13 619 999
Fond för yttre underhåll		909 370	1 002 558
Summa bundet eget kapital		**14 529 369**	**14 622 557**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-253 218	-129 345
Årets resultat		-471 851	-217 062
Summa fritt eget kapital		**-725 069**	**-346 407**
Summa eget kapital		**13 804 300**	**14 276 150**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 890 000	2 930 000
Summa långfristiga skulder		**2 890 000**	**2 930 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 895 477	5 975 477
Leverantörsskulder		35 564	30 572
Övriga skulder		2 150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	158 208	149 088
Summa kortfristiga skulder		**6 091 399**	**6 155 137**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 785 699**	**23 361 287**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnaden:	30-120 År
Inventarier:	5 År

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar
Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

B

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 245 960	1 245 960
Hyror lokaler	10 380	10 380
Överlåtelseavgift	4 732	1 163
Pantförskrivningsavgift	2 357	1 395
Hyresbortfall lokaler, ej moms	-10 380	-9 580
	1 253 049	**1 249 318**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	804	0
Öresavrundning	0	0
	804	**0**

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, Grundavtal	86 808	92 965
Serviceavtal	5 155	3 120
Reparationer, bostäder	267 378	138 871
Planerat UH bostäder	435 914	261 188
Elavgifter för drivkraft och belysning	42 290	43 276
Uppvärming, fjärrvärme	179 391	170 636
Vatten	50 140	57 948
Sophämtning	32 224	40 483
Fastighetsförsäkringar	16 200	15 141
Kabel-TV	14 502	14 178
Fastighetsskatt	22 864	22 028
	1 152 866	**859 834**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	0	73 844
Förbrukningsmaterial	4 776	5 993
Telefon	693	3 846
Postbefordran	534	1 021
Revisionsarvoden	15 575	14 075
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	43 756	42 749
Överlåtelseavgift	4 712	1 163
Pantförskrivningsavgift	1 890	1 860
Konsultarvoden	42 600	17 000
Bankkostnader	1 180	2 460
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 865	0
Föreningsverksamhet	219	0
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 932	5 100
Kontorsmateriel och trycksaker	0	102
Förvaltaravtal	5 971	0
	127 703	**169 213**

Not 6 Ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkning HSB	2 392	3 085
	2 392	**3 085**

Not 7 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader på bankskulder	136 748	132 987
	136 748	**132 987**

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 693 870	19 693 870
Mark	4 035 000	4 035 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 728 870**	**23 728 870**
Ingående avskrivningar	-2 346 744	-2 040 563
Årets avskrivningar	-306 181	-306 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 652 925**	**-2 346 744**
Utgående redovisat värde	**21 075 945**	**21 382 126**
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	4 780 000	4 780 000
	15 780 000	**15 780 000**

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	24 795	14 200
Avräkningskonto HSB	1 649 237	1 929 666
Andra kortfristiga fordringar	197	0
	1 674 229	**1 943 866**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	16 512	16 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 370	3 621
	20 882	**19 821**

Not 11 Övriga skulder kreditinstitut

5 895 477 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 120 000 kr.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 185 477 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	5 895 477	5 975 477
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 890 000	2 930 000
	8 785 477	**8 905 477**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	87 395	88 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 863	43 877
Upplupna räntekostnader	16 950	16 925
	158 208	**149 087**

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastighet	9 763 000	9 762 000
(varav i eget förvar)	*(0)*	*(0)*
Eventualförpliktelser	0	0
	9 763 000	**9 762 000**

Landskrona den 27 / 4 2021

Thomas Solvang
Ordförande

Fredrik Svahn

Inger Flood

Jeanette Kellerman

Emma Sandsborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sofia Albertina, org. nr 769617-4445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sofia Albertina för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sofia Albertina för år 2020 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.

B

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 5/5 - 2021

KPMG AB

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Anteckningar

Anteckningar

Anteckningar

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltnings-berättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.
I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.
Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.
Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.
Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.