

Bostadsrättsföreningen Stiglädret

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Stiglädret

769616-1053

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stiglädret, 769616-1053, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-22 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>
Marie Bergstedt Schröder	Ordförande	2020
Eva Bewell	Ledamot	2020
Sune Andersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Tonny Magnusson	Suppleant	2020
Vivian Thösing-Jørgensen	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Daniel Larsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor
-------------------------	----------------------

Firmateckning

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

DLW

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Stiglädret 2 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adresser är Galoppvägen 30-54.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter, 5 förråd, 15 garageplatser samt 6 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
10	2	11

Total tomtarea:	4 071 kvm
Total bostadsarea:	1 903 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 515 kvm
- varav hyresrättsarea:	388 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Espace	Fastighetsförvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Thyssenkrupp Elevator	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 876 kr och planerat underhåll för 115 611 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 2013-09-27 av EVU.

Enligt av styrelsen avsätts det 290 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 152 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av ventiltionsaggregat.

OLIV

Tidigare utfört underhåll

Byte av vindskivor	År 2019
Byte av stuprännor	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har från den 1 april 2019 en ny ekonomisk förvaltare, Bredablick Förvaltning.

Styrelsens ord

Händelser under året

- Istället för teknisk förvaltning har styrelsen valt att använda sig av Espace till jour och löpande rondering.
- Föreningen har under året arrangerat två städdagar, kräftskiva och glöggmingel.
- Vindskivor och paneler, på garagelängorna, har bytts ut och målats av FerntiofemPlus.
- Flertalet offerter har tagits in gällande de arbete som behöver göras.
- Portkod har installerats i höghuset och gör att porten kan hållas låst dygnet runt.
- Beslut om att tvättstugan ska kunna användas av samtliga i föreningen, detta kommer att komma igång i början av 2020.

Förestående arbeten och årlig besiktning

- Tillägg/ändring till föreningens stadgar.
- Rensning av kanaler i radhus och injustering, samt rensning av kanaler i höghuset inför aggregatbytet. När bytet är gjort kommer även en OVK att utföras.
- Radonmätning.
- Byte av ventilationsaggregat i flerbostadshuset.
- Byte av paneler på balkonger i flerbostadshuset.
- Målning/förbättringsmålning bl.a. porten till 46:an och balkongräcken.
- Statuskontroll i samtliga fem hyresrätter.
- Ny underhållsplan genom Bredablick Fastighetspartner.
- Brandskyddskontroll, både i enskilda hushåll samt allmänna utrymmen.
- Den trasiga garageporten till soprummet kommer att åtgärdas.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

QUN

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 391	1 389	1 326	1 325
Resultat efter finansiella poster	27	57	-216	-151
Förändring av underhållsfond	174	41	41	41
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	63	226	-47	18
Soliditet %	57	57	56	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	576	564	544	533
Bostadshyra kr / kvm	1 139	1 144	1 112	1 169
Driftskostnad, kr / kvm	324	308	373	367
Ränta, kr / kvm	118	165	175	216
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	152	22	22	22
Lån, kr / kvm	7 531	7 581	7 594	7 666
Snittränta (%)	1,57	2,18	2,20	2,56

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

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	18 294 404	1 857 614	-761 562	56 822
Disposition enligt föreningsstämma			56 822	-56 822
Avsättning till underhållsfond		290 000	-290 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-115 611	115 611	
Årets resultat				27 341
Vid årets slut	18 294 404	2 032 003	-879 129	27 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-704 740
Årets resultat före fondförändring	27 341
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-290 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	115 611
Summa över/underskott	-851 788

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-851 788
-----------------------------------	-----------------

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

DLN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 386 110	1 367 603
Övriga rörelseintäkter	3	938	7 356
Summa rörelseintäkter		1 387 048	1 374 959
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-768 827	-650 685
Övriga externa kostnader	7	-106 080	-99 745
Personalkostnader	8	-49 691	-43 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-210 194	-210 196
Summa rörelsekostnader		-1 134 792	-1 003 733
Rörelseresultat		252 256	371 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 982	-314 404
Summa finansiella poster		-224 915	-314 404
Resultat efter finansiella poster		27 341	56 822
Årets resultat		27 341	56 822

OLW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 012 660	33 222 846
Summa materiella anläggningstillgångar		33 012 660	33 222 846
Summa anläggningstillgångar		33 012 660	33 222 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 461
Övriga fordringar		638	636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 960	25 933
Summa kortfristiga fordringar		22 598	28 030
Kassa och bank	12	1 249 834	1 073 735
Summa omsättningstillgångar		1 272 432	1 101 765
SUMMA TILLGÅNGAR		34 285 092	34 324 611

OLW

Balansräkning

Belopp i kr Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 294 404	18 294 404
Underhållsfond	2 032 003	1 857 614
Summa bundet eget kapital	20 326 407	20 152 018

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-879 129	-761 562
Årets resultat	27 341	56 822
Summa fritt eget kapital	-851 788	-704 740

Summa eget kapital 19 474 619 19 447 278

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13,14	-	14 332 005
Summa långfristiga skulder		-	14 332 005

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 332 005	94 108
Leverantörsskulder		63 287	67 480
Skatteskulder		220 186	215 160
Övriga skulder		-	4 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	194 995	163 862
Summa kortfristiga skulder		14 810 473	545 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 34 285 092 34 324 611

Ouv

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	252 257
Avskrivningar	210 194
	462 451
 Erhållen ränta	 67
Erlagd ränta	-224 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	237 536
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	5 423
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	27 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 207
 <i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-94 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-94 108
 Årets kassaflöde	176 099
Likvida medel vid årets början	1 073 735
Likvida medel vid årets slut	1 249 834

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

DLW

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 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	872 870	854 580
Hyror bostäder	440 075	436 773
Hyror p-platser/garage	73 165	75 590
Övriga objekt	-	660
Summa	1 386 110	1 367 603

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 275
Övriga intäkter	938	5 081
Summa	938	7 356

Duv

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	6 609	14 472
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 410	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	494	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 277	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 657	33 421
VA & sanitet, installationer	3 872	-
Ventilation, installationer	6 469	-
Vattenskador	4 088	-
Summa	35 876	47 893

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	15 750
Huskropp, övrigt	115 611	-
Summa	115 611	15 750

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	111 735	108 451
Teknisk förvaltning	51 910	19 957
Besiktningsskostnader	14 064	-
Bevakningskostnader	11 056	-
Snöröjning	14 123	40 642
Serviceavtal	2 214	3 730
Förbrukningsmaterial	6 325	1 923
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 400	-
El	36 512	36 344
Uppvärmning	199 765	212 177
Vatten och avlopp	54 455	74 622
Avfallshantering	47 223	50 079
Försäkringar	22 272	21 896
Hyressättningsavgift	692	4 093
Kabel-TV	13 328	13 128
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 266	-
Summa	617 340	587 042

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 269	-
Tele och post	1 790	1 860
Förvaltningskostnader	81 091	82 982
Revision	12 800	12 013
Bankkostnader	2 705	2 890
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 300	-
Summa	106 080	99 745

DLV

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	34 125	33 375
Utbildning	5 744	-
Summa	39 869	33 375
Sociala avgifter	9 823	9 732
Summa	49 691	43 107

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	210 194	210 196
Summa	210 194	210 196

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	21 019 400	21 019 400
-Mark	13 201 875	13 201 875
Utgående anskaffningsvärden	34 221 275	34 221 275

Ingående avskrivningar

Vid årets början		
-Byggnader	-998 429	-788 233
	-998 429	-788 233
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-210 194	-210 196
	-210 194	-210 196
Utgående avskrivningar	-1 208 623	-998 429

Redovisat värde	33 012 660	33 222 846
------------------------	-------------------	-------------------

Varav		
Byggnader	19 810 785	20 020 971
Mark	13 201 875	13 201 875

Taxeringsvärden		
Bostäder	23 298 000	21 758 000
Totalt taxeringsvärde	23 298 000	21 758 000
Varav byggnader	15 564 000	14 764 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	21 960	25 933
Summa	21 960	25 933

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 249 834	-
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 073 735
Summa	1 249 834	1 073 735

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 332 005	94 108
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	376 432
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	13 955 573
Summa	14 332 005	14 426 113

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 332 005	14 426 113
Summa	14 332 005	14 426 113

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,30 %	2020-01-02	3 500 000	-	-	3 500 000
Stadshypotek	1,45 %	2020-03-30	5 044 088	-	51 208	4 992 880
Stadshypotek	1,30 %	2020-01-02	5 882 025	-	42 900	5 839 125
Summa			14 426 113	-	94 108	14 332 005

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 räntekostnader	42 081	43 855
Förutbetalda intäkter	92 555	62 897
Upplupna revisionsarvoden	12 500	-
Upplupna driftskostnader	47 859	57 110
Summa	194 995	163 862

OLW

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<u>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</u>		
Fastighetsinteckningar	<u>16 500 000</u>	<u>16 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	16 500 000	16 500 000

Underskrifter

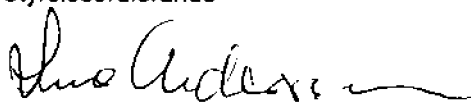
Helsingborg, 2020-04-28



Marie Bergstedt Schröder
Styrelseordförande



Eva Bewell



Sune Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05
KPMG AB



Daniel Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stiglädret, org. nr 769616-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stiglädret för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut-ifrån 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Stiglädret 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 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 fortlöpa 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 provar 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 den 5 maj 2020

KPMG AB



Daniel Larsson

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 driftkostnader, 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

