

Brf Betula i Kungsbacka

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Betula i Kungsbacka

769626-2836

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Betula i Kungsbacka, 769626-2836, med säte i Kungsbacka, 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 åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 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>
Elisabeth Kallhed Wijk	Ordförande	2020
Lars-Henrik Enered	Ledamot	2021
Lisa Larsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Martin Björnfalk	Suppleant	2020
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Carl Magnus Kollberg,	Auktoriserad revisor	2020
-----------------------	----------------------	------

Valberedning

Sara Fredlinger	Sammanställande	2020
Lars-Göran Nolberg		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skårby 3:43 i Kungsbacka med därpå uppförda byggnader med 115 lägenheter. Fastighetens 3 byggnader är uppförda 2014. Fastighetens adresser är Björkrisvägen 11, 13, 15 och 17, Mor Albertinas väg 4 och 6 samt Mor Brittas väg 3, 5 och 7.

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt och 45 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	43	60	4	1

Total tomtarea: 5196 kvm

Total bostadsarea: 7045 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Kungarikets fastighetservice AB
Telenor Sverige AB
Jämtkraft Aktiebolag
Statkraft Värme AB
Kone
Egain
Tormax

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Bredband, TV & telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal dörrautomatik

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 85 384 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Arbete med åtgärder efter 2-årsbesiktning pågick under 2019. Alla punkter är ännu inte åtgärdade och kommer att fortsätta under 2020.

Under 2019 har genomgång av samtliga porttelefoner genomförts och reparationer utförts.

Föreningen har också gjort en översyn av entrédörrarna då dessa inte fungerat tillfredsställande. Skadorna har till viss del uppstått till följd av handhavandefel. Vissa problem har kunnat åtgärdas, dock kvarstår en del arbete.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-06 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 450 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.

En 5-årsbesiktning är planerad till 28:e mars 2020.

<u>Planerade åtgärder</u>	<u>År</u>
5-årsbesiktning	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Slipning och oljning av trädetaljer på gården	2020

<u>Utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Genomgång och reparation av samtliga porttelefoner	2019
Översyn entrédörrar	2019
Byte av sand i sandlådan	2018
Upprättande av energideklaration	2018
Montering av tryckhandtag på vindsdörrar	2018
Tilläggsasfalterat innergård	2018
Investerat i energioptimering genom eGain	2017

Vissa åtgärder som föreslagits i underhållsplanen från Sustend att utföras under 2020 har styrelsen fattat beslut om att avvakta med då de inte anses behövas än.

Det gäller t.ex, beskärning av träd (dessa tog skada av torkan 2018 och har inte vuxit så mycket), målning och lasering av lekutrustning, lasering av träpanel vid balkonger och entréer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14:e april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 11 protokollförda sammanträden och 1 avrapporteringsmöte.

Under året har 3 lån om sammanlagt drygt 45 000 000 kronor bundits om till förmånliga räntor. I samband med att ett lån flyttades från SEB till Handelsbanken i december amorterades 1 500 000 kronor. Styrelsen har beslutat att det är bättre att amortera lån istället för att ha pengar för underhåll på ett konto. Således ämnar styrelsen i slutet på varje år utvärda huruvida man ska göra en extraamortering.

Föreningen har köpt in verktyg såsom slagborr, slipmaskin mm. som kommer att lånas ut till medlemmarna utan kostnad. Medlem som vill låna verktyg får skriva under att de ersätter förstört eller förkommet verktyg.

Föreningen fick till slut ett bygglov för inglasning av balkonger under försommaren 2019. Dock gällde bygglovet inte samtliga balkonger och inglasning påbörjades för den del som bygglov medgivits. Ett nytt korrigerat bygglov (för alla balkonger som vetter ut mot Mor Brittas väg) är inskickat till kommunen och förhoppningsvis får föreningen svar i denna fråga innan sommaren.

Styrelsen inventerade vindarna i samtliga uppgångar under hösten och upptäckte att där stod saker vilket skulle kunna medföra brandfara. Efter påminnelse till medlemmarna att ta hand om sina saker kördes det som var kvar till återvinningsstation.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 22 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 151 medlemmar.

24 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

23 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 152 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:a april 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 422	5 306	5 304	5 305
Resultat efter finansiella poster	29	-353	-605	-283
Förändring av underhållsfond	1 450	307	307	307
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	154	915	662	983
Soliditet %	70	70	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	692	679	679	679
Driftskostnad, kr / kvm	279	290	295	296
Ränta, kr / kvm	198	237	253	249
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	206	44	44	44
Lån, kr / kvm	10 253	10 504	10 646	10 788
Snittränta (%)	1,93	2,26	2,37	2,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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

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	172 825 000	1 186 200	-2 229 941	-353 486
Disposition enligt föreningsstämma			-353 486	353 486
Avsättning till underhållsfond		1 450 000	-1 450 000	
Årets resultat				28 842
Vid årets slut	172 825 000	2 636 200	-4 033 427	28 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 583 427
Årets resultat före fondförändring	28 842
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 450 000
Summa över/underskott	-4 004 585

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 004 585**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 010 444	4 941 077
Övriga rörelseintäkter	3	411 264	364 481
Summa rörelseintäkter		5 421 708	5 305 558
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 048 785	-2 112 503
Övriga externa kostnader	7	-246 618	-214 926
Personalkostnader	8	-129 874	-84 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 575 401	-1 575 403
Summa rörelsekostnader		-4 000 678	-3 987 827
Rörelseresultat		1 421 030	1 317 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		272	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 392 460	-1 671 217
Summa finansiella poster		-1 392 188	-1 671 217
Resultat efter finansiella poster		28 842	-353 486
Årets resultat		28 842	-353 486

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	241 707 834	243 283 235
Summa materiella anläggningstillgångar		241 707 834	243 283 235
Summa anläggningstillgångar		241 707 834	243 283 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	255 544	226 036
Summa kortfristiga fordringar		255 546	226 038
Kassa och bank	12	2 386 848	2 964 333
Summa omsättningstillgångar		2 642 394	3 190 371
SUMMA TILLGÅNGAR		244 350 228	246 473 606

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 825 000	172 825 000
Underhållsfond		2 636 200	1 186 200
Summa bundet eget kapital		175 461 200	174 011 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 033 427	-2 229 941
Årets resultat		28 842	-353 486
Summa fritt eget kapital		-4 004 585	-2 583 427
Summa eget kapital		171 456 615	171 427 773
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	66 600 000	26 800 000
Summa långfristiga skulder		66 600 000	26 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 630 000	47 200 000
Leverantörsskulder		93 876	292 355
Övriga skulder		-	1 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	569 737	752 340
Summa kortfristiga skulder		6 293 613	48 245 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 350 228	246 473 606

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 421 030	1 317 731
Avskrivningar	1 575 401	1 575 403
	2 996 431	2 893 134
Erhållen ränta	272	-
Erlagd ränta	-1 392 460	-1 671 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 604 243	1 221 917
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-29 508	26 323
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-382 220	-62 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 192 515	1 185 950
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	45 430 000	27 000 000
Amortering av låneskulder	-47 200 000	-28 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 770 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-577 485	185 950
Likvida medel vid årets början	2 964 333	2 778 383
Likvida medel vid årets slut	2 386 848	2 964 333

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Vid byte av förvaltare från och med 2019-01-01 har vissa omklassificeringar gjorts för att öka jämförelsebarheten mellan år 2018 och 2019.

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:

Byggnad 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 851 189	4 780 927
Hyror p-platser/garage	159 255	160 150
Summa	5 010 444	4 941 077

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	364 396	364 320
Överlåtelseavgifter	16 282	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 431	-
Övriga intäkter	25 155	161
Summa	411 264	364 481

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	506	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	44 105	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	47 081
VA & sanitet, installationer	506	-
Värme, installationer	3 038	-
Ventilation, installationer	759	-
El, installationer	5 904	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 684	-
Hiss	10 539	4 849
Övriga installationer	5 203	-
Huskropp	633	-
Vattenskador	506	-
Summa	85 383	51 930

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Markytor	-	15 000
Summa	-	15 000

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	321 416	315 112
Fastighetsförvaltning utöver avtal	17 474	54 287
Besiktningkostnader	6 892	6 892
Snöröjning	13 398	11 883
Serviceavtal	69 722	75 991
Förbrukningsinventarier*	21 475	-
Förbrukningsmaterial	26 082	7 113
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 359	-
El	149 828	163 428
Uppvärmning	245 491	268 537
Vatten och avlopp	376 354	405 184
Avfallshantering	165 775	154 134
Försäkringar	58 820	57 036
Systematiskt brandskyddsarbete	1 840	-
Arrendeavgifter	121 500	162 000
Kommunikationskostnader	363 976	363 976
Summa	1 963 402	2 045 573

* Avser inköp av verktyg vilka finns tillgängliga för utlåning till medlemmar.

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 926	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 288	12 875
Tele och post	11 242	6 980
Ekonomisk förvaltning	151 252	130 271
Övriga förvaltningskostnader	46 962	7 296
Revision	10 663	23 955
Jurist- och advokatkostnader	-	7 114
Bankkostnader	2 439	2 190
IT-tjänster	966	948
Övriga externa tjänster	6 780	23 297
Övriga externa kostnader	8 100	-
Summa	246 618	214 926

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	92 579	68 250
Utbildning	3 556	-
Summa	96 135	68 250
Sociala avgifter	33 739	16 745
Summa	129 874	84 995

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 575 401	1 575 403
Summa	1 575 401	1 575 403

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	157 540 206	157 540 206
-Mark	92 037 902	92 037 902
	<u>249 578 108</u>	<u>249 578 108</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 Utgående anskaffningsvärden	 249 578 108	 249 578 108
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 294 873	-4 719 470
	<u>-6 294 873</u>	<u>-4 719 470</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 575 401	-1 575 403
	<u>-1 575 401</u>	<u>-1 575 403</u>
 Utgående avskrivningar	 -7 870 274	 -6 294 873
 Redovisat värde	 241 707 834	 243 283 235
 <i>Varav</i>		
Byggnader	149 669 932	151 245 333
Mark	92 037 902	92 037 902
 Taxeringsvärden		
Bostäder	109 200 000	102 200 000
 Totalt taxeringsvärde	 109 200 000	 102 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>90 000 000</i>	<i>83 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkring	35 324	55 876
Förutbetalda kostnader	220 220	170 160
Summa	255 544	226 036

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 860 776	359 296
Transaktionskonto Handelsbanken	6 390	1 725 037
Placeringskonto Handelsbanken	519 682	880 000
Summa	2 386 848	2 964 333

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 630 000	47 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 800 000	7 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 800 000	19 000 000
Summa	72 230 000	74 000 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	72 230 000	74 000 000
Summa	72 230 000	74 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,94 %	2026-12-28	20 000 000	-	-200 000	19 800 000
Stadshypotek	2,64 %	2019-09-01	40 000 000	-	-40 000 000	-
SEB	0,90 %	2019-12-28	7 000 000	-	-7 000 000	-
Stadshypotek	1,33 %	2021-12-30	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	0,95 %	2024-06-30	-	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek	1,34 %	2027-06-30	-	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek*	0,61 %	2019-12-18	-	5 430 000	-	5 430 000
Summa			74 000 000	45 430 000	-47 200 000	72 230 000

* Lånet är kapitalbundet till 2020-12-18. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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	122 221	85 409
Upplupna räntekostnader	3 320	212 792
Förutbetalda intäkter	344 151	370 145
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	80 044	63 993
Summa	569 736	752 339

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000
Summa ställda säkerheter	77 000 000	77 000 000

Underskrifter

Kungsbacka, 2020-03-15



Elisabeth Kallhed Wijk
Styrelseordförande

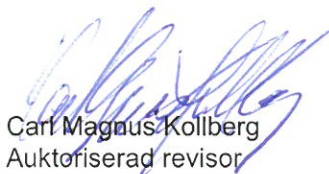


Lars-Henrik Enered



Lisa Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26



Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka
Org.nr. 769626-2836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4^{de} mars 2020


Carl Magnus Kollberg

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

