

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Conny Rune Olsson	Ordförande
Lenn Jan Nilsson	Sekreterare
Malla Birgitta Sjöholm	Kassör
Dan Olof Martinsson	Ledamot
Lars Thomas Molinsky	Ledamot

Eva Helena Sofia Essvik	Suppleant
Sven Arne Palm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Helena Sofia Essvik, Lars Thomas Molinsky, Sven Arne Palm och Malla Birgitta Sjöholm.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Erlandsson	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Liss Eliasson
Ingela Hätting

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Del av Kungsbacka Kolla 5:63	2014	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

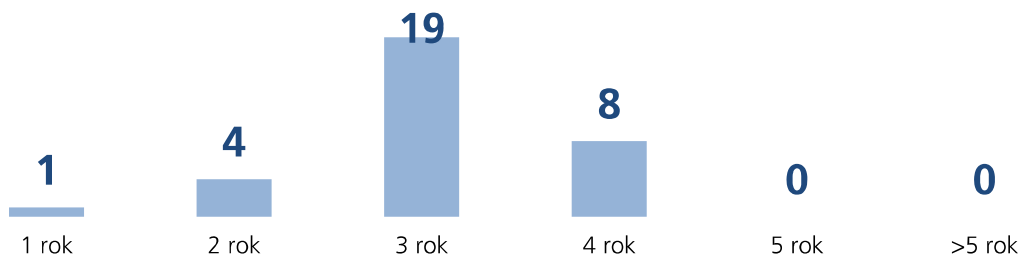
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 610 m², varav 2 610 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Kungsrikets fastighetsservice
Fastighetsförvaltning	SBC
Telefon, TV, Data	Telenor
Service på Hissar	KONE
Fjärrvärme	Statkraft Värme AB
Försäkring	Bolander & Co
Sophantering	IL Recycling
Mätning av varmvatten	Infometric
Dörrar lås	Safe Team
EL	Fortum

Övrig information

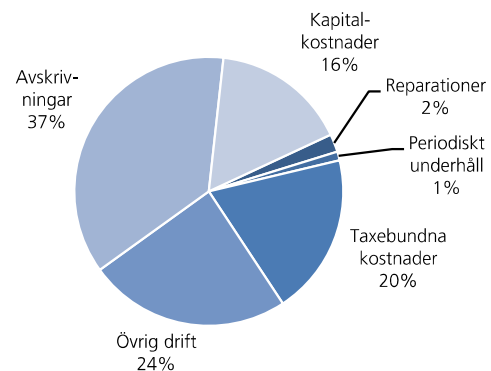
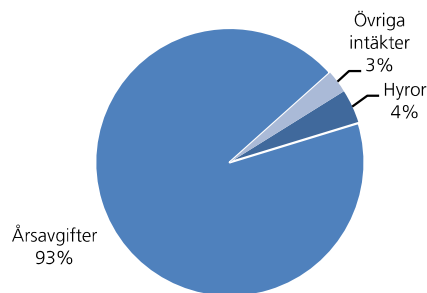
Inga motioner har lämnats in.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	886 183	1 034 940
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 897 918	1 845 942
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 719
Medlemsinsatser	0	-2 300 000
Ökning av långfristiga skulder	0	1 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	23 242	69 474
	1 921 160	1 330 135
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 023 987	1 004 221
Finansiella kostnader	355 487	474 671
Ökning av kortfristiga fordringar	600	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	0
	1 480 074	1 478 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 327 269	886 183
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	441 086	-148 757

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsskatt de första åren från nybyggnationsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom att säkerställa föreningens skötsel samt att ta tillvara alla medlemmars intresse, har styrelsen under 2019 genomfört en 5-års besiktning med Veidekke. Efter diverse möten och diskussioner har Veidekke åtgärdat de anmärkningar som ansågs vara garantipunkter.

Vi har kompletterat föreningens hemsida med dokument såsom underhållsplan och lagt in årsredovisningar från 2015-2018. Alla protokoll från föreningens årsstämmor finns även att ta del av.
Driftkostnaderna har ökat mot 2018 på grund av extra arbeten med fastigheten, ventilation, byte av pumpar för reglering av värme och varmvatten mm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	668	645	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 943	8 982	8 330	8 369
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	67	66	66	55
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	36	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136	182	182	227
Soliditet (%)	77	77	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-281	-433	-289	-374
Nettoomsättning (tkr)	1 889	1 845	1 797	1 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 610 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	83 213 000	0	0	83 213 000
Fond för yttre underhåll	541 769	194 200	-14 631	362 200
S:a bundet eget kapital	83 754 769	194 200	-14 631	83 575 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 432 804	-194 200	-418 179	-1 820 425
Årets resultat	-281 416	-281 416	432 810	-432 810
S:a ansamlad förlust	-2 714 220	-475 616	14 631	-2 253 235
S:a eget kapital	81 040 549	-281 416	0	81 321 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-281 416
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 238 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-194 200</u>
summa balanserat resultat	-2 714 220

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>23 999</u>
-2 690 221

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 888 618	1 845 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 300	900
Summa rörelseintäkter		1 897 918	1 845 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-870 921	-766 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 026	-180 888
Personalkostnader	Not 6	-58 040	-57 052
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 860	-799 860
Summa rörelsekostnader		-1 823 847	-1 804 081
RÖRELSERESULTAT		74 071	41 861
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 487	-474 671
Summa finansiella poster		-355 487	-474 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-281 416	-432 810
ÅRETS RESULTAT		-281 416	-432 810

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	103 405 505	104 205 365
Summa materiella anläggningstillgångar	103 405 505	104 205 365
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	103 405 505	104 205 365
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	600	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 248 283	813 510
Summa kortfristiga fordringar	1 248 883	813 510
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	79 031	72 718
Summa kassa och bank	79 031	72 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 327 914	886 228
SUMMA TILLGÅNGAR	104 733 419	105 091 593

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 213 000	83 213 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	541 769	362 200
Summa bundet eget kapital		83 754 769	83 575 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 432 804	-1 820 425
Årets resultat		-281 416	-432 810
Summa fritt eget kapital		-2 714 220	-2 253 235
SUMMA EGET KAPITAL		81 040 549	81 321 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 242 000	16 400 000
Summa långfristiga skulder		23 242 000	16 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	100 000	7 042 000
Leverantörsskulder		150 739	117 720
Övriga skulder		24	3 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	200 107	206 012
Summa kortfristiga skulder		450 870	7 369 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 733 419	105 091 593

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 767 173	1 276 464
Årsavgifter - Kapital	0	467 998
Hyror parkering	78 624	78 156
Varmvattenintäkter	42 775	22 373
Öresutjämning	45	51
	1 888 618	1 845 042

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 300	0
Övriga intäkter	0	900
	9 300	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	126 904	93 312
	Fastighetskötsel beställning	16 828	7 245
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	31 104
	Fastighetskötsel gård beställning	28 070	8 691
	Snöröjning/sandning	8 206	19 614
	Sophantering	1 013	0
	Gård	298	0
	Serviceavtal	50 329	32 714
	Förbrukningsmateriel	2 875	3 563
	Teleport/hissanläggning	0	7 191
		234 523	203 434
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	5 841	0
	Entré/trapphus	0	14 325
	Lås	4 841	1 423
	Ventilation	12 589	3 549
	Elinstallationer	1 012	18 077
	Hiss	4 493	0
	Tak	12 688	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 693	0
		46 156	37 374
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	23 999	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	14 631
		23 999	14 631
	Taxebundna kostnader		
	El	64 583	59 832
	Värme	174 727	173 485
	Vatten	114 083	92 805
	Sophämtning/renhållning	70 488	53 464
		423 881	379 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 534	28 131
	Självrisk	9 300	0
	Bredband	103 528	103 126
		142 362	131 257
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	870 921	766 281

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	306
	Juridiska åtgärder	0	52 768
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	19 375
	Föreningskostnader	5 580	7 066
	Styrelseomkostnader	0	55
	Fritids- och trivselkostnader	352	746
	Förvaltningsarvode	57 226	55 497
	Administration	3 665	2 303
	Konsultarvode	0	37 922
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		95 026	180 888
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Kostnadsersättningar	450	871
	Sociala kostnader	11 090	10 681
		58 040	57 052
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	799 860	799 860
		799 860	799 860

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	108 004 700	108 004 700	
	Utgående anskaffningsvärde	108 004 700	108 004 700	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 799 335	-2 999 475	
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 860	-799 860	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 599 195	-3 799 335	
	Planenligt restvärde vid årets slut	103 405 505	104 205 365	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 018 700	28 018 700	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	34 000 000	
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	10 400 000	
		52 200 000	44 400 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	52 200 000	44 400 000	
		52 200 000	44 400 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	45	45	
	Klientmedel hos SBC	1 248 238	813 465	
		1 248 283	813 510	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	362 200	174 000	
	Reservering enligt stadgar	194 200	194 200	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 631	-6 000	
	Vid årets slut	541 769	362 200	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank	1,300 %	6 942 000	7 042 000
	Swedbank	1,260 %	7 100 000	7 100 000
	Swedbank	1,660 %	9 300 000	9 300 000
	Summa skulder till kreditinstitut		23 342 000	23 442 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-7 042 000
			23 242 000	16 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 842 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 492 000	23 492 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	35 446	37 014
	Avgifter och hyror	164 661	168 998
		200 107	206 012

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer underhållsplanen, vilket innebär att en energideklaration skall genomföras under 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 05/20 2020



Conny Rune Olsson
Ordförande



Lenn Jan Nilsson
Sekreterare



Malla Birgitta Sjöholm
Kassör



Dan Olof Martinsson
Ledamot



Lars Thomas Molinsky
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5-2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungälv, org.nr 769623-9354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 räkenskapsåret 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 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:

tt



- 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.

Kungsbacka den 26 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 746 000	1 767 173	1 281 000
Årsavgifter - Kapital	0	0	467 000
Hyror parkering	78 000	78 624	78 000
Varmvattenintäkter	23 000	42 775	22 000
Öresutjämning	0	45	0
Fakturerade kostnader	0	9 300	0
	1 847 000	1 897 918	1 848 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-128 000	-126 904	-128 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-16 828	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-28 070	-4 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-8 206	-20 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Myndighetstillsyn	-18 750	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage	0	0	-1 000
Sophantering	-1 000	-1 013	-1 000
Gård	-1 000	-298	-1 000
Serviceavtal	-41 000	-50 329	-41 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 875	-7 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	0	0
	-239 750	-234 523	-220 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-35 000
Sophantering/återvinning	0	-5 841	0
Lås	0	-4 841	0
Ventilation	0	-12 589	0
Elinstallationer	0	-1 012	0
Hiss	0	-4 493	0
Tak	0	-12 688	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 693	0
	-20 000	-46 156	-35 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-11 250	0	0
Värmeanläggning	0	-23 999	0
	-11 250	-23 999	0
Taxebundna kostnader			
El	-63 000	-64 583	-32 000
Värme	-181 000	-174 727	-182 000
Vatten	-93 000	-114 083	-93 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-70 488	-43 000
	-392 000	-423 881	-350 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-29 534	-28 000
Självrisk	0	-9 300	0
Bredband	-108 000	-103 528	-147 000
	-138 000	-142 362	-175 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 838	-3 000
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-21 000	-30 000
Föreningskostnader	-6 000	-5 580	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-352	-2 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-57 226	-57 000
Administration	-7 000	-3 665	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 940	-5 000
	-100 000	-95 026	-130 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-46 500	-45 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-450	-1 000
Bilersättning skattepliktig	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-11 090	-13 000
	-60 000	-58 040	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-800 000	-799 860	-800 000
	-800 000	-799 860	-800 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 761 000	-1 823 847	-1 770 000
RÖRELSERESULTAT	86 000	74 071	78 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-367 000	-355 247	-367 000
Övriga räntekostnader	0	-240	0
	-367 000	-355 487	-367 000
RESULTAT	-281 000	-281 416	-289 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE