

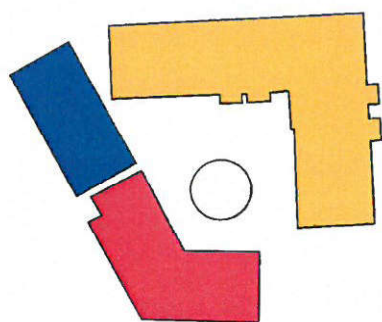
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nissan

716408-2674

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



Brf Nissan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal. Bostaden är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos Bolagsverket.

Brf Nissan äger fastigheten Båten 1 som bebyggdes 1992 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 1993. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 892 m², varav 3 644 m² utgör lägenhetsyta och 248 m² utgör lokalyta. Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		vald t.o.m.
Bengt Jönsson	ordförande	2019
Anita Nilsson	sekreterare/kassör	2019
Samir Katadzic	teknisk ansvarig	2019
Stig Svensson	vvs-ansvarig	2019
Styrelsesuppleanter		
Ove Karlsson		2019
Revisor		
Johan Liljencrantz HGM Revision AB	auktoriserad revisor	2019
Revisorssuppleant		
Susanne Bengtsson HGM Revision AB	auktoriserad revisor	2019

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästa ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas i förening av Bengt Jönsson och Anita Nilsson.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsinformation

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen, som har sitt säte i Halmstad kommun, äger fastigheten Båten 1 i Halmstad kommun med därpå 3 uppförda byggnader med 38 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens adress är Södra vägen 23-27 i Halmstad.

Antal lägenheter: 38 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Antal lokaler: 1 stycken, upplåten med hyresrätt.
Bostadsyta, BOA: 3 644 kvm

Lägenhetsfördelning:

Objekt:	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Stycken	14	10	13	1

Lokal	Hyresgäst	Kontrakts slutdatum	Frivillig skattskyldighet
8 kvm	3 G Infrastructor	2021	Nej

Föreningen har tecknat följande avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB

KONE

HEM

COM HEM

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Hisskötsel

El, värme, sophämtning, vatten

Kabel-tv/Bredband/Telefoni



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför 2018 kunde föreningen sänka årsavgiften för samtliga medlemmar.

Vi har fortsatt amortera på vårt dyraste lån, vilket innebär 832.000 SEK för 2018.

Vi har tecknat ett avtal med HEM om totalenergi, som gäller från och med augusti 2018. Avtalet innebär också att HEM har tagit över det övervakningssystem, som Nordiq tidigare ansvarade för.

Av brandsäkerhetsskäl har fogsprickorna på de översta balkongerna täppts igen av PART.

Vår hemsida har fått ny design, utformad av Fredrik Spånggård.

Beträffande GDPR ansvarar PART för föreningens personuppgifter och ser till att uppgifterna hanteras på ett säkert och lagenligt sätt.

Lördagen den 5 maj inbjöds till en arbets- och gemenskapsdag.

Årsstämma hölls den 16 maj i Marinstugan.

Nya flyttbara bänkar till platsen runt fontänen har köpts in.

Bevattningslang har grävts ned på södra och västra sidan av 27:an.

Trädgården har i stort återställts efter kommunens installation av brandtrappa.

Den 24 oktober firade föreningen sitt 25-årsjubileum med middag på restaurang Joss för samtliga medlemmar.

Föreningens sedvanliga julgranständning ägde rum fredagen 30 november 18:00.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Årsavgifter och hyror	2 869	3 132	3 262	3 265
Resultat exklusive avskrivningar	1 330	1 356	1 116	-754
Resultat efter finansiella poster	683	715	474	-1 396
Eget kapital	12 312	11 629	10 914	10 440

NYCKELTAL

Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	32	30	28	27
-------------	----	----	----	----

PERIODENS KASSAFÖRÄNDRING

Belopp i TSEK

Årsavgifter och hyror	2 869	3 132	3 262
Drift och arvoden	-1 132	-1 285	-1 613
Räntor	-407	-491	-535
Amortering lån enl plan	-832	-660	-840
Förändring rörelsefordringar/skulder	-36	387	2 376
Periodens kassaförändring	462	1 083	2 650

UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

2018

På grund av den överhettade byggmarknaden valde styrelsen att senarelägga planerad renovering.

2017

Renovering hiss

2016

Renovering av fontänen, fasadrenovering, stadsnätsanslutning, energieffektivisering, översvämningsskydd, byte av tätningslistor.

2015

Vattenskydd för garage, takplåt, taksprång, fönsterbleck, fasadrenovering, termostatjustering, byte av luftvärmepump, OVK, hissreparation.

2014

Komplettering värme och vattensystem, justering/byte ventilation/värme/vatten, byte dränagepump, hissreparation.

2013

Fasadåtgärder

2012-2013

Ny fjärrvärmväxlare

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 431 300	1 857 820	3 625 002	715 245	11 629 367
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			715 245	-715 245	-
Förändring av underhållsfond		138 339	-138 339		-
Årets resultat				683 114	683 114
Belopp vid årets utgång	5 431 300	1 996 159	4 201 908	683 114	12 312 481

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	4 340 247
<u>Årets resultat</u>	<u>683 114</u>
Summa	5 023 361

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	138 339
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>4 885 022</u>
Summa	5 023 361

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 864 214	3 132 382
Övriga rörelseintäkter		4 550	0
Summa rörelseintäkter		2 868 764	3 132 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 068 130	-1 197 185
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-63 589	-87 914
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-646 568	-641 205
Summa rörelsekostnader		-1 778 287	-1 926 304
Rörelseresultat		1 090 477	1 206 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 364	-490 844
Summa finansiella poster		-407 364	-490 833
Resultat efter finansiella poster		683 113	715 245
Resultat före skatt		683 113	715 245
Årets resultat		683 113	715 245

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	33 961 410	34 602 615
Inventarier	6	101 888	107 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>34 063 298</i>	<i>34 709 865</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		400	400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>400</i>	<i>400</i>
Summa anläggningstillgångar		34 063 698	34 710 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		490 205	506 748
Övriga fordringar		59 652	5 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 081	56 236
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>605 938</i>	<i>568 098</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 195 906	3 733 846
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 195 906</i>	<i>3 733 846</i>
Summa omsättningstillgångar		4 801 844	4 301 944
SUMMA TILLGÅNGAR		38 865 542	39 012 209

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 431 300	5 431 300
Fond för yttre underhåll	1 996 159	1 857 820
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>7 427 459</i>	<i>7 289 120</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 340 247	3 763 341
Avsättning till underhållsfond	-138 339	-138 399
Årets resultat	683 114	715 245
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>4 885 022</i>	<i>4 340 247</i>
Summa eget kapital	12 312 481	11 629 367
Långfristiga skulder	7	
Fastighetslån	24 717 374	25 549 374
Summa långfristiga skulder	8	25 549 374
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	7	832 000
Leverantörsskulder	148 195	144 066
Skatteskulder	3 483	6 349
Övriga skulder	25 201	28 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	826 808	822 507
Summa kortfristiga skulder	1 835 687	1 833 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 865 542	39 012 209

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,4%	71 år
Fjärrvärmväxlare	4,0%	25 år
Termostatventiler	5,0%	20 år
Indragning fiber	5,0%	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång skall hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	2 750 062	3 147 302
	Rabatt del av årsavgift januari 2017	-	-131 138
	Hysesintäkter lokaler	22 118	22 118
	Hysesintäkter parkering	12 198	17 170
	Hysesintäkter garage	76 800	74 784
	Övriga intäkter	7 552	2 151
	Öresutjämning	34	-5
		2 868 764	3 132 382

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Löpande reparation och underhåll	76 241	167 962
	Fastighetsskötsel och förvaltning	164 091	179 893
	Hissar	53 448	58 386
	Trädgårdsskötsel	26 025	8 145
	Snö- och halkbekämpning	11 168	12 461
	Fjärrvärme	257 389	286 079
	El	107 338	126 358
	Vatten och avlopp	87 159	81 465
	Sophantering	110 876	119 579
	Kabel-TV/Bredband	29 863	28 442
	Fastighetsskatt	55 936	55 100
	Försäkringspremie	39 224	33 787
	Revisionsarvoden	15 000	16 875
	Konsultarvoden	0	7 685
	Bankavgifter	1 500	1 500
	Övriga drifts- och förvaltningskostnader	32 872	13 468
		1 068 130	1 197 185

Not 3	Styrelsearvoden och sociala avgifter	2018	2017
	Styrelsearvoden	49 000	48 950
	Övriga löner	4 350	22 800
	Sociala avgifter	10 239	16 164
		63 589	87 914

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 719 492	45 719 492
	Utgående anskaffningsvärden	45 719 492	45 719 492
	Ingående avskrivningar	-11 116 877	-10 475 672
	Årets avskrivningar	-641 205	-641 205
	Utgående avskrivningar	-11 758 082	-11 116 877

Redovisat värde **33 961 410** **34 602 615**

Taxeringsvärden 46 113 000 46 113 000

Not 5	Inventarier	2018	2017
	Ingående anskaffningsvärden	107 250	0
	Inköp (indragning fiber)	0	107 250
	Utgående anskaffningsvärden	107 250	107 250
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	5 362	0
	Utgående avskrivningar	5 362	0

Redovisat värde **101 888** **107 250**

Not 6	Fastighetslån, långfristiga	24 717 374
	Amorteras under 2019, kortfristig	832 000
	Summa fastighetslån	25 549 374

Låneinstitut	Ränta	Villkorsändring	Ing.skuld	Förändring	Utg.skuld	Amorteras 2019
Stadshypotek	0,60%	2019-09-03	2 521 374	0	2 521 374	-
Stadshypotek	3,85%	2021-01-30	8 070 000	-832 000	7 238 000	-832 000
Stadshypotek	0,60%	2019-09-30	9 915 000	0	9 915 000	-
Stadshypotek	0,60%	2019-10-03	5 875 000	0	5 875 000	-
			26 381 374	-832 000	25 549 374	-832 000

Not 7	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	3 328 000	3 328 000
	Förfaller senare än 5 år	21 389 374	22 881 374

Övriga upplysningar

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari-februari 2019 har belysning installerats ovanför alla entrédörrar.

Planerad renovering och målning av entréer och trapphus påbörjades i mitten av februari.

I samband med renoveringen av trapphusen

- bytes nuvarande belysning ut mot energisnål ledbelysning
- har nya postboxar köpts in och installeras så fort som möjligt

Not 9 Ställda säkerheter

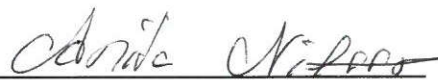
	2018	2017
Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000

Halmstad 29/3 2019


Stig Svensson


Bengt Jönsson


Samir Katadzic


Anita Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 4/4 2019



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nissan

Org.nr 716408-2674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nissan för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 de 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. De 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 revisions sed 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. Risker 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 Brf Nissan för räkenskapsåret 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

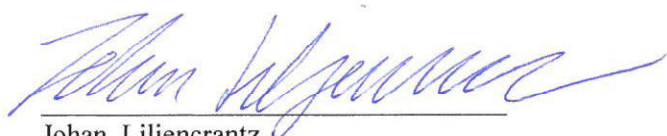
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Halmstad 2019- 04-04



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har utdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.