

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollebergsparken, 769621-7152 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2011. Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 11 som byggdes år 2011 och i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket, den senaste registreringen gjordes efter stämman 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018. På stämman deltog 19 medlemmar varav 17 stycken var röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har varit:

Maria Ovesson	Ordförande	i tur att avgå
Håkan Henriksson	Vice Ordförande	vald till 2020
Zoltan Darvas	Sekreterare	i tur att avgå
Gudrun Carlson	Ledamot	vald till 2020
Ann Wennberg	Ledamot	vald till 2020
Ann-Christine Jönsson	Suppleant	i tur att avgå
Elisabeth Månsson	Suppleant	i tur att avgå

Föreningens firma tecknas- förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening. Enligt styrelsens konstituerande möte har firmatecknare varit ordförande samt en ledamot, dvs två totalt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten, varav ett konstituerande.

Revisorer har under året varit Erik Mauritzson, Auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Valberedning har varit Maj-Helén Wahnström och Evy Nordström.

Föreningens fastighet som byggdes 2011 består av ett bostadshus med tre trapphus. I fastigheten finns 38 bostadsrättslägenheter och två lokaler. Total bostadsyta är 3 368 kvm varav lägenheter utgör 2 755. Lokalerna hyrs ut till Lunds kommun för LSS-boende där kontraktstiden är tom 2026.10.31 samt affärslokal för Eka-blommor där kontraktstiden är tom 2021.10.31.

I föreningens fastighet finns 32 parkeringsplatser varav 25 är garageplatser och 7 är p-platser. Två garageplatser används som cykelparkering

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Örehus Fastighetsförvaltning har fram till årsskiftet 2018/2019 ombesörjt den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Företagets säte är Lund.

↳

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk och Teknisk förvaltning (t o m 2018-12-31)
HSB Skåne	Ekonomisk och administrativ förvaltning (fr o m 2019-01-01) Fastighetskötsel inkl snöröjning (fr o m 2019-01-01) Systematiskt Brandskyddsarbete (fr o m 2019-01-01) Lokalvård (fr o m 2019-01-01) Energitjänster (fr o m 2019-01-01)
Kraftringen	Elavtal, nät samt fjärrvärme
Skånsk Energi	Elavtal, el
Lunds kommun	Miljöhantering, Snöröjning
Telia, ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Anticimex	Brandskydd (t o m 2019-07-01)
Dekra	Besiktning hissar och garageport
Great Security	Låssystem, Dörrautomatik
Farmartjänst	Snöröjning (tom 2018-12-31)
Hörmann	Serviceavtal av garageporten
Kone	Serviceavtal av hissarna
Ultra Clean	Städavtal (t o m 2018-12-31)
Icopal	Kontroll och service av rökluckor
Ernst&Young	Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppfräschning av utemiljö

På styrelsens förslag beslutade föreningsstämman att göra en uppfräschning av utemiljön runt huset. Bord och bänkar köptes och placerades på den gemensamma uteplatsen mellan trappa A och B. Plattsättningen justerades för att komma till bukt med de vattensamlingar som brukats bildas vid uteplatsen. Under senhösten planterades bambu, hosta, kärleksört, kattmynta, lavendel och miscantus i rabatterna vid uteplatsen, garagedfarten och utanför EKA-blommor. För att slippa fimpar lite här och var placerades även en askkopp i anslutning till LSS-boendets entré.

Byte av leverantör för den ekonomiska och tekniska förvaltningen

Med syfte att samla flertalet förvaltningstjänster hos samma leverantör träffade styrelsen under hösten flera förvaltningsbolag. Efter en utvärdering av offerter som kommit in beslutade styrelsen att teckna avtal med HSB Skåne för den ekonomiska och tekniska förvaltningen från och med årsskiftet 2018/2019. Inom ramen för samarbetet med HSB Skåne tecknades även avtal gällande systematiskt brandskyddsarbete (SBA), snöröjning, lokalvård samt olika energitjänster. Ultra Clean är fortsatt leverantör av lokalvård, även om avtalet istället är tecknat med HSB Skåne. Inom ramen för samarbetet med HSB kommer kontakter med mäklare och hantering av överlåtelse att hanteras via en särskild portal.

Bygglov för balkonginglasning har uppfört

Det bygglov som föreningen haft för inglasning av balkonger upphörde att gälla i början av augusti. Dokumentation som styrker att balkonginglasningarna uppfyller de krav som finns ställdes samman av kontrollansvarig. Föreningen erhöll slutbesked från Lunds Kommun under hösten.

Revidering av stadgar

På föreningsstämman beslutades att revidera föreningens stadgar så att de uppfyller tidigare gjorda revideringar i lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen föreslog även en ändring av stadgarna gällande avgift vid andrahandsuthyrning samt att möjligheten för juridiska personer att förvärva bostadsrätt i föreningen skall tas bort. Föreningsstämman beslutade om denna ändring. Dock krävs beslut även vid kommande föreningsstämma för att ändringarna ska kunna göras.

Uppdatering av föreningens hemsida

Under året har föreningens hemsida <http://trollebergsparken.bostadsratterna.se/> utvecklats. Aktuella händelser i föreningen har löpande lagts ut. Information om vårt boende har setts över och kommer att fortsätta att vidareutvecklas. Målet är att all praktisk information om allt från bredband, skadedjur, inflytt/utflytt, underhåll ska finnas lätt tillgängligt på hemsidan.

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

Föreningen har en 20 årig underhållsplan.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt planen med belopp i tusental kronor i 2014 års penningvärde.

Årligt planerat underhåll	2019	2020-2025
Mark	16	54
Fönster, dörrar, portar		29
Trapphus		45
Hissar		150
Lägenheter o lokaler		15
Gemensamhet		17
Installationer		331

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 st.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 064	2 226	2 203	2 204
Resultat efter finansiella poster	-643	-423	-856	-712
Soliditet (%)	83	82	82	81
Balansomslutning	118 766	120 576	121 112	122 560
Kassalikviditet (%)	339	542	289	399
Behållning fond f yttre underhåll, tkr	426	283	381	300

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 225 000	0	283 349	-2 158 810	-422 555
Resultatdisp enl beslut stämman	0	0	0	-422 555	422 555
Avs. till underhållsfond	0	0	143 000	-143 000	0
Årets resultat					-642 744
Belopp vid årets utgång	101 225 000	0	426 349	-2 724 365	-642 744

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 724 365
Årets resultat	-642 744
	<hr/>
	-3 367 109

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	143 000
Balanseras i ny räkning	-3 510 109
	<hr/>
	-3 367 109

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 064 254	2 226 391
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 064 254</u>	<u>2 226 391</u>
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-1 146 619	-1 097 213
Övriga externa kostnader	4	-83 943	-35 551
Personalkostnader	5	-115 801	-85 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 158 228	-1 158 228
Summa rörelsekostnader		<u>-2 504 591</u>	<u>-2 376 927</u>
Rörelseresultat		-440 337	-150 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 664	4 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 071	-276 617
Summa finansiella poster		<u>-202 407</u>	<u>-272 019</u>
Resultat efter finansiella poster		-642 744	-422 555
Resultat före skatt		-642 744	-422 555
Årets resultat		<u>-642 744</u>	<u>-422 555</u>

9

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

6

117 374 976

118 533 204

117 374 976

118 533 204

117 374 976

118 533 204

7

14 888

14 888

36 296

44 323

51 184

59 211

8

1 340 302

1 983 286

1 340 302

1 983 286

1 391 486

2 042 497

118 766 462

120 575 701

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	101 225 000	101 225 000
Fond för yttre underhåll	426 349	283 349
Summa bundet eget kapital	101 651 349	101 508 349

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 724 365	-2 158 810
Årets resultat	-642 744	-422 555
Summa fritt eget kapital	-3 367 109	-2 581 365

Summa eget kapital

98 284 240 98 926 984

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 071 724	21 271 724
Summa långfristiga skulder		20 071 724	21 271 724

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	75 051	81 828
Skatteskulder	64 160	22 931
Övriga skulder	27 565	54 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 722	217 515
Summa kortfristiga skulder	410 498	376 993

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 766 462

120 575 701

C

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgift bostäder	733 430	916 668
Hyror lokaler	1 127 424	1 110 216
Hyror garage o p-platser	192 019	191 700
Hyror övrigt	0	450
Överlåtelse- och Pantsättningsavgift	6 809	7 358
Övriga intäkter	4 572	-1
	<hr/> 2 064 254	<hr/> 2 226 391

Not 3 Drift- Fastighetskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	150 406	141 048
Snöröjning	33 820	15 819
Drifts- och serviceavtal	30 584	59 670
Systematiskt brandskyddsarbete		
SBA	0	9 188
Hissbesiktning	2 483	2 393
Bevakningskostnad	0	3 153
Löpande underhåll	147 890	65 541
El	109 109	81 030
Uppvärmning	221 624	225 456
Vatten	95 073	70 932
Renhållning	44 652	50 296
Fastighetsförsäkring	28 578	27 769
TV och Bredband	90 329	91 390
Förvaltningskostnad	57 352	57 356
Fastighetsskatt	131 296	105 475
Periodiskt underhåll	0	90 697
Ventilationskontroll OVK	3 423	0
	<hr/> 1 146 619	<hr/> 1 097 213

Periodiskt underhåll 2017 avser belysning.

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	24 577	0
	Kontorsmaterial, trycksaker, porto	3 033	1 446
	Revisionsarvode extern	12 505	19 375
	Konsultarvoden	24 322	0
	Övriga externa förvaltningskostnader	19 506	14 730
		<u>83 943</u>	<u>35 551</u>

Not 5	Personal	2018	2017
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	89 392	68 000
	Valberedningsarvode	910	0
	Sociala kostnader	25 499	17 935
	Summa	<u>115 801</u>	<u>85 935</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	123 700 000	123 700 000
	Utgående anskaffningsvärden	123 700 000	123 700 000
	Ingående avskrivningar	-5 166 796	-4 008 568
	Årets avskrivningar	-1 158 228	-1 158 228
	Utgående avskrivningar	-6 325 024	-5 166 796
	Redovisat värde	117 374 976	118 533 204
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	19 049 000	19 049 000
	Byggnader	46 800 000	46 800 000
		<u>65 849 000</u>	<u>65 849 000</u>

Fastigheten har värdeår 2011.

Föreningen äger byggnad och mark på fastigheten Borgmästaren 11 i Lund.

Bokfört värde mark är 9 659 910 kr.

Värdet ingår i anskaffningsvärdet för byggnader och mark.

I taxeringsvärdet ingår taxeringsvärdet för lokaler med 8 049 000 kr.

Not 7	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Avräkn skatter och avgifter	14 888	14 888
		<u>14 888</u>	<u>14 888</u>

Brf Trollebergsparken

Org.nr. 769621-7152

NOTER

Not 8	Kassa och Bank	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken, transaktionskonto	336 638	625 338
	SBAB, sparkonto	1 003 664	1 357 947
		<u>1 340 302</u>	<u>1 983 285</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Årets armortering
Förfaller inom 1 år					
Nordea	3978 87 72471	0,67%	2019-04-25	6 416 724	0
Stadshypotek	3709	1,69%	2019-12-01	6 655 000	0
Danske bank	12210141974	0,60%	2019-12-31	7 000 000	0
				<u>20 071 724</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 071 724

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 071 724

Föreningens lån har slutförfalldag under 2019. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfalldagen efter ev viss delinlösen.

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 965 000	22 965 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

↪

Brf Trollebergsparken

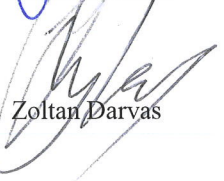
Org.nr. 769621-7152

NOTER

Lund den 1/4-2019



Maria Övesson



Zoltan Darvas



Håkan Henriksson



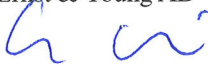
Gudrun Carlsson



Ann Wennberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4-2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollebergsparken, org. nr 769621-7152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollebergsparken för år 2018.

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 2018 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Brf Trollebergsparken för år 2018 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Malmö den 1/4 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

Intäkt

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Skuld

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00