

Bostadsrättsföreningen Lönngården

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lönngården
746000-1733
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

SD
FRB
C
MM
GA
PR
M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lönngården, 746000-1733, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-17 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Stefan Davidsson	Ordförande	2021
Henning Horn	Ledamot	2020
Martin Majlöv	Ledamot	2020
Monika Majewska	Ledamot	2021
Frida Rosén Babarik	Ledamot	2021
Xhemile Ramadani	Ledamot	2020
Göran Alfred	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Robert Olausson Holmström	Suppleant	2020
Arnold Kampoukeo	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Maria Björklund
Birgitta Björklund
Alexandra Göransson

Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials:
C
FRB
GA
AR
UU

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Obeliskan 5, 6, 7 och 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 191 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastigheternas adresser är Lönngatan 36, 38, 40 och 42.

Föreningen upplåter 191 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
158	33

Total tomtarea:	9 311 kvm
Total bostadsarea:	9 626 kvm
Total lokalarea:	32 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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

Riksbyggen

Sydantenn

ISS Facility Services

E.ON

E.ON

Securitas

Klottrets Fiende No 1

Sydantenn

Bengtssons Tvättmaskinservice

SydAntenn Tele

Teknisk förvaltning

Kabel-TV & Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Bevakning

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal dörrar

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal kabel-TV & bredband

Handwritten notes:
L
FRB
30
XR
MM
GA

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 352 092 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-01-13 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 679 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 70 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Planterat syrener utmed Lönngatan	2018
Byte av elcentralerna i källarna	2018
Byte till Troax-förråd	2017
OVK	2015/2016
Relining av stammar	2015/2016
Byte av värmecentral	2013
Byte av ventiler för värme/vatten	2013
Byte av köksfönster	2013
Staket	2008/2009
Lås-/passerssystem	2008/2009
Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av stuprör	2006
Tak	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 27 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 5 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 218 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

23 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 223 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

C
NR FRB GA
SO ULM

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	6 371	6 171	5 943	5 867
Resultat efter finansiella poster	130	167	-24	376
Förändring av underhållsfond	679	410	362	-
Resultat efter fondförändringar	-548	-243	338	376
Soliditet %	8	8	7	7
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	644	619	607	595
Årsavgift för lokal, kr / kvm	798	767	752	737
Driftskostnad, kr / kvm	441	398	386	367
Ränta, kr / kvm	25	21	19	19
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	70	69	68	9
Lån, kr / kvm	1 775	1 837	1 900	1 857
Snittränta (%)	1,42	1,14	0,98	1,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

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	166 400	772 369	511 364	167 028
Disposition enligt föreningsstämma			167 028	-167 028
Avsättning till underhållsfond		679 000	-679 000	
Årets resultat				130 031
Vid årets slut	166 400	1 451 369	-607	130 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	678 394
Årets resultat före fondförändring	130 031
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-679 000
Summa över/underskott	129 424

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **129 424**

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

C
SD FRB MM
AR ULM GA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 227 846	5 986 692
Övriga rörelseintäkter	3	143 073	183 876
Summa rörelseintäkter		6 370 919	6 170 568
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-352 092	-385 841
Planerat underhåll	5	-	-255 933
Driftskostnader	6	-4 255 358	-3 842 193
Övriga kostnader	7	-347 948	-317 430
Personalkostnader	8	-188 637	-180 965
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-854 799	-820 417
Summa rörelsekostnader		-5 998 834	-5 802 779
Rörelseresultat		372 085	367 789
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 538	1 877
Räntekostnader		-243 592	-202 638
Summa finansiella poster		-242 054	-200 761
Resultat efter finansiella poster		130 031	167 028
Resultat före skatt		130 031	167 028
Årets resultat		130 031	167 028

C
FRB
GA
UN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 909 681	17 651 595
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 030 200	1 073 791
		<u>17 939 881</u>	<u>18 725 386</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 939 881</u>	<u>18 725 386</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 152	119 649
Övriga fordringar		2	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	333 550	314 607
		<u>345 704</u>	<u>434 263</u>
Kassa och bank	13	2 592 568	1 795 275
Summa omsättningstillgångar		<u>2 938 272</u>	<u>2 229 538</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 878 153</u>	<u>20 954 924</u>

C
 SO
 RE
 FRB
 GA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 400	166 400
Underhållsfond		1 451 369	772 369
		<u>1 617 769</u>	<u>938 769</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-607	511 364
Årets resultat		130 031	167 028
		<u>129 424</u>	<u>678 392</u>
Summa eget kapital		<u>1 747 193</u>	<u>1 617 161</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	16 539 333	17 142 665
		<u>16 539 333</u>	<u>17 142 665</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	603 332	603 332
Leverantörsskulder		436 895	580 238
Skatteskulder		10 661	20 117
Övriga skulder		18 426	7 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 522 313	983 687
		<u>2 591 627</u>	<u>2 195 098</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 878 153</u>	<u>20 954 924</u>

L
 f8
 SD
 FRB
 GR
 MR
 MM

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	372 085	367 813
Avskrivningar	854 799	820 417
	1 226 884	1 188 230
Erhållen ränta	1 538	1 877
Erlagd ränta	-243 592	-202 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	984 830	987 445
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	88 559	-95 861
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	396 530	187 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 469 919	1 078 966
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 294	-909 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 294	-909 969
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-603 332	-603 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-603 332	-603 332
Årets kassaflöde	797 293	-434 335
Likvida medel vid årets början	1 795 275	2 229 610
Likvida medel vid årets slut	2 592 568	1 795 275

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

C JB
FRB MM
GA
SD
BR

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	4-75 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Handwritten signatures and initials: [C], FRB, GA, and other illegible marks.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 202 322	5 962 140
Årsavgifter lokaler	25 524	24 552
Summa	6 227 846	5 986 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	31 101	24 838
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 630	26 243
Övriga intäkter	9 442	109 714
Försäkringsersättningar	78 900	23 081
Summa	143 073	183 876

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 741	46 529
Armatyrer, gemensamma utrymmen	2 069	2 176
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	66 726	42 578
VA & sanitet, installationer	3 902	4 534
Värme, installationer	57 502	28 694
Ventilation, installationer	12 306	-
El, installationer	16 295	16 437
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 763	21 592
Huskropp	-	55 159
Markytor	-	2 618
Vattenskador	159 788	165 524
Skadedjur	10 000	-
Summa	352 092	385 841

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	92 062
El, installationer	-	163 871
Summa	-	255 933

L
 FRB
 BA
 M
 M
 M
 M

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	254 026	241 360
Teknisk förvaltning	1 267 052	805 368
Besiktningkostnader	25 538	-
Bevakningskostnader	7 851	8 152
Snöröjning	28 906	61 813
Serviceavtal	42 830	36 973
Förbrukningsinventarier	-	4 009
Förbrukningsmaterial	31 747	28 125
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 067	10 900
EI	204 813	199 422
Uppvärmning	1 311 845	1 403 842
Vatten och avlopp	435 053	407 366
Avfallshantering	170 618	168 331
Försäkringar	79 627	76 670
Kabel-TV	127 294	129 372
Bredband	254 092	249 032
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	11 459
Summa	4 255 358	3 842 193

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	-	239
Tele och post	10 376	10 813
Förvaltningskostnader	287 352	274 643
Revision	16 000	16 250
Jurist- och advokatkostnader	20 788	3 901
Bankkostnader	2 974	5 031
IT-tjänster	3 509	778
Övriga externa tjänster	3 125	4 270
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 125	500
Övriga externa kostnader	700	1 006
Summa	347 948	317 430

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	143 625	137 613
Summa	143 625	137 613
Sociala avgifter	45 012	43 352
Summa	188 637	180 965

Handwritten notes and signatures:

FRB
GA
C
DR
Ull
MM

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	676 354	676 351
Markanläggningar	65 560	65 559
Inventarier, maskiner och installationer	112 885	78 507
Summa	854 799	820 417

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 729 304	19 729 304
-Mark	3 977 066	3 977 066
-Markanläggningar	2 005 348	2 005 348
Utgående anskaffningsvärden	25 711 718	25 711 718
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 431 523	-6 755 172
-Markanläggningar	-628 600	-563 041
	-8 060 123	-7 318 213
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-676 354	-676 351
-Årets avskrivning på markanläggningar	-65 560	-65 559
	-741 914	-741 910
Utgående avskrivningar	-8 802 037	-8 060 123
 Redovisat värde	16 909 681	17 651 595
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 621 427	12 297 781
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	1 311 188	1 376 748
 Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	80 000 000
Lokaler	203 000	136 000
Totalt taxeringsvärde	115 203 000	80 136 000
<i>Varav byggnader</i>	67 139 000	54 087 000

Handwritten notes and signatures:

FRB
GA
jld
MM
GA

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 199 550	289 581
	<u>1 199 550</u>	<u>289 581</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 294	909 969
	<u>69 294</u>	<u>909 969</u>
 Utgående anskaffningsvärden	1 268 844	1 199 550
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-125 759	-47 252
	<u>-125 759</u>	<u>-47 252</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-112 885	-78 507
	<u>-112 885</u>	<u>-78 507</u>
 Utgående avskrivningar	-238 644	-125 759
 Redovisat värde	1 030 200	1 073 791

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	333 550	314 607
Summa	333 550	314 607

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 592 568	1 757 000
Transaktionskonto Handelsbanken	-	38 275
Summa	2 592 568	1 795 275

C
 JFB
 MM
 2020-12-31 FRB GA
~~MM~~ MM

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	603 332	603 332
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 539 333	2 413 328
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	14 729 337
Summa	17 142 665	17 745 997

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	17 142 665	17 745 997
Summa	17 142 665	17 745 997

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,29 %	2022-08-28	2 764 247	-	95 000	2 669 247
SEB	1,32 %	2022-07-28	2 606 250	-	100 000	2 506 250
SEB	1,61 %	2023-11-28	7 462 720	-	245 000	7 217 720
SEB	0,69 %	2021-06-28	950 002	-	33 332	916 670
SEB	0,92 %	2024-09-28	3 962 778	-	130 000	3 832 778
Summa			17 745 997	-	603 332	17 142 665

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	328 550	328 664
Upplupna räntekostnader	1 251	4 070
Förutbetalda intäkter	417 242	373 322
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 625
Upplupna driftskostnader	759 270	262 006
Summa	1 522 313	983 687

Not 17 Ställda säkerheter

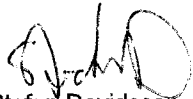
Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 679 810	19 679 810
Summa ställda säkerheter	19 679 810	19 679 810

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'C', 'FF', 'MM', 'GA', and 'FRB'.

Underskrifter

Malmö, 2020-03-31



Stefan Davidsson
Styrelseordförande



Martin Majlöv



Frida Rosén Babarik



Göran Alfred



Henning Horn



Monika Majewska



Xhemile Ramadani

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-12
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönngården org.nr 746000-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönngården för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31).

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 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. 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 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.



Building a better
working world

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 Lönngården för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 2 april 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
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 driftskostnader, 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

