

Bostadsrättsföreningen Uddeholm

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Uddeholm
746000-1717
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

96

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Uddeholm, 746000-1717, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marta Stancic	Ordförande	2020
Kerstin Väfors	Ledamot	2020
Oskar Karlsson	Ledamot	2021
Yazdan Naderi	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Emma Swanström Borenberg	Suppleant	2020
Erica Feivik	Suppleant	2020
Susanne Åkesson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Herminia Michel	2020
-----------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rabatten 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 51 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Lönngatan 48.

Föreningen upplåter 51 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
25	23	3

Total tomtarea:	2 809 kvm
Total bostadsarea:	2 361 kvm
Total lokalarea:	74 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Triennium Gruppen	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Triennium Gruppen	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 101 092 kr och planerat underhåll för 100 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-06-18 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 402 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 165 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av värmesystemet, putsning och målning av trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

RO

Styrelsens ord

Styrelsen i BRF Uddeholm har under denna period valt att främst fokusera på en del mindre projekt för att skapa och bibehålla en strukturerad rutin kring vårt arbete samt för framtida styrelser. Vi har även jobbat med att synas och vara tillgängliga för våra medlemmar eftersom vi alla har ett gemensamt ansvar samt intresse för husets och medlemmarnas välmående.

Vi inledde med att anordna en liten, men väldigt trevlig grillfest & kubbturering under juli månad i ett försök att åtgärda ett problem som många har nämnt, dvs bristen på gemenskap och grannanda i huset samt med grannföreningen. Detta är någonting som vi gärna vill fortsätta med och göra till en tradition. Håll utkik efter nästa inbjudan då vi gärna ser att flera av våra medlemmar dyker upp och engagerar sig. Sen januari 2020 har vi i styrelsen påbörjat arbetet med att utföra tillsyn av alla lägenheter i huset. Detta för att säkerställa att alla lägenheter är i gott skick och för att bli medvetna om eventuella fel och åtgärder som behövs. Detta är tänkt fortsätta i framtiden med jämna mellanrum.

Styrelsen har även tagit över ansvaret för SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) från förra styrelsen och infört en del nya rutiner. Detta innebär att vi i styrelsen tillsammans med vår tekniska förvaltare (Triennium Gruppen) regelbundet gjort inspektionsronder för att säkerställa att fastigheten är brandsäkrad. Utöver detta har vi även jobbat hårt under året med att ta fram en informationspärm till alla lägenheter i huset. Denna pärm kommer att innehålla viktig information kring det mesta i vår förening och förhoppningsvis reda ut en del oklarheter och funderingar för nuvarande medlemmar men även för de som flyttar in i framtiden. När pärmen är färdig kommer varje bostadsrättshavare få en kallelse för att kvittera ut sin pärm.

Under början av året har vi återbesökt vårt samarbete med Triennium Gruppen (fd Severins) och framfört en del klagomål från föreningens sida. Triennium har hittills tagit till sig av kritiken och vi i styrelsen anser att den tekniska förvaltningen nu sköts på ett mer tillfredställande vis. Vi har även tagit fram en mer specifik behovslista från vårt håll och skrivit på ett nytt avtal med Triennium Gruppen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 10 överlåtelse av bostadsrätter.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 64 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 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

fb

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 920	1 860	1 951	1 775
Resultat efter finansiella poster	261	-1 511	-184	40
Förändring av underhållsfond	302	-329	91	238
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	84	-1 057	-150	-73
Soliditet %	26	24	33	-28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	728	714	713	713
Årsavgift för lokal, kr / kvm	791	775	775	775
Driftskostnad, kr / kvm	394	403	384	384
Ränta, kr / kvm	47	68	59	77
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	165	162	130	142
Lån, kr / kvm	3 637	3 742	3 478	3 190
Snittränta (%)	1,30	1,81	1,71	2,40

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 lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	152 880	6 515 000		- 2 130 213	-1 511 396
Disposition enligt föreningsstämma				-1 511 396	1 511 396
Avsättning till underhållsfond			402 000	-402 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-100 375	100 375	
Årets resultat					260 744
Vid årets slut	152 880	6 515 000	301 625	-3 943 234	260 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 641 609
Årets resultat före fondförändring	260 744
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-402 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	100 375
Summa över/underskott	-3 682 490

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 682 490**

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

fo

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 776 492	1 742 139
Övriga rörelseintäkter	3	143 491	117 784
Summa rörelseintäkter		1 919 983	1 859 923
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 161 679	-2 857 107
Övriga externa kostnader	7	-166 850	-165 407
Personalkostnader	8	-91 505	-59 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-124 742	-124 743
Summa rörelsekostnader		-1 544 776	-3 207 116
Rörelseresultat		375 207	-1 347 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		482	500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 945	-164 703
Summa finansiella poster		-114 463	-164 203
Resultat efter finansiella poster		260 744	-1 511 396
Årets resultat		260 744	-1 511 396

FD

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

12 003 663

12 128 405

Summa materiella anläggningstillgångar

12 003 663

12 128 405

Summa anläggningstillgångar

12 003 663

12 128 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

46 355

13 879

Övriga fordringar

29 059

32 387

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

59 513

34 516

Summa kortfristiga fordringar

134 927

80 782

Kassa och bank

12

365 236

267 183

Summa omsättningstillgångar

500 163

347 965

SUMMA TILLGÅNGAR

12 503 826

12 476 370

80

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 880	152 880
Uppskrivningsfond		6 515 000	6 515 000
Underhållsfond		301 625	-
Summa bundet eget kapital		6 969 505	6 667 880
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 943 234	-2 130 213
Årets resultat		260 744	-1 511 396
Summa fritt eget kapital		-3 682 490	-3 641 609
Summa eget kapital		3 287 015	3 026 271
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 238 000	8 783 350
Summa långfristiga skulder		3 238 000	8 783 350
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 617 350	328 500
Leverantörsskulder		43 820	67 582
Skatteskulder		10 793	5 197
Övriga skulder		4 850	721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	301 998	264 749
Summa kortfristiga skulder		5 978 811	666 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 503 826	12 476 370

fu

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	375 207	-1 347 193
Avskrivningar	124 742	124 743
	499 949	-1 222 450
Erhållen ränta	482	500
Erlagd ränta	-114 945	-164 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	385 486	-1 386 653
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-54 145	-7 589
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	23 212	-219 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 553	-1 613 588
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 245 850	1 000 000
Amortering av låneskulder	-4 529 850	-356 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 000	643 500
Årets kassaflöde	70 553	-970 088
Likvida medel vid årets början	267 183	1 237 271
Likvida medel vid årets slut	337 736	267 183

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

40

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 717 980	1 684 779
Årsavgifter lokaler	58 512	57 360
Summa	1 776 492	1 742 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	107 100	80 325
Överlåtelseavgifter	10 367	11 308
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 939	8 558
Övriga intäkter	14 085	17 593
Summa	143 491	117 784

td

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	456	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 596	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 251	49 006
VA & sanitet, installationer	1 344	6 276
Värme, installationer	29 015	3 188
El, installationer	25 253	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 328	-
Övriga installationer	-	1 083
Klottersanering	850	-
Summa	101 092	59 553

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	34 304
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	21 175
Huskropp, fasader	100 375	-
Huskropp, balkonger	-	25 568
Huskropp, övrigt	-	1 687 500
Markytor	-	48 890
Summa	100 375	1 817 437

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	74 207	62 900
Teknisk förvaltning	143 308	140 856
Besiktningskostnader	14 560	22 475
Bevakningskostnader	28 736	-
Snöröjning	4 888	15 865
Serviceavtal	1 080	3 163
Förbrukningsmaterial	5 661	19 143
Övriga utgifter för köpta tjänster	253	-
El	47 173	47 553
Uppvärmning	338 785	378 500
Vatten och avlopp	104 386	113 443
Avfallshantering	64 860	62 880
Försäkringar	25 097	24 500
Kabel-TV	35 967	35 396
Bredband	71 251	53 443
Summa	960 212	980 117

10

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 907	-
Kontorsmateriel och trycksaker	372	622
Tele och post	4 699	4 663
Förvaltningskostnader	107 297	101 704
Revision	15 838	16 438
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	3 138	-
Jurist- och advokatkostnader	6 146	684
Bankkostnader	1 168	2 840
Stämpelskatt	-	13 420
IT-tjänster	7 471	4 611
Övriga externa tjänster	-	16 225
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 780	-
Övriga externa kostnader	2 035	4 200
Summa	166 850	165 407

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	69 700	45 548
Summa	69 700	45 548
Sociala avgifter	21 805	14 311
Summa	91 505	59 859

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	124 742	124 743
Summa	124 742	124 743

10

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	11 384 525	11 384 525
	11 384 525	11 384 525
Uppskrivningar		
- Ingående uppskrivningar	6 515 000	6 515 000
	6 515 000	6 515 000
Utgående anskaffningsvärden	17 899 525	17 899 525
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 771 120	-5 646 377
	-5 771 120	-5 646 377
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 742	-124 743
	-124 742	-124 743
Utgående avskrivningar	-5 895 862	-5 771 120
Redovisat värde	12 003 663	12 128 405
Varav		
Byggnader	5 488 663	5 613 405
Uppskrivningar mark	6 515 000	6 515 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 200 000	19 600 000
Lokaler	398 000	410 000
Totalt taxeringsvärde	28 598 000	20 010 000
Varav byggnader	16 647 000	13 495 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	59 513	34 516
Summa	59 513	34 516

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	365 236	267 183
Summa	365 236	267 183

fo

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 617 350	328 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 238 000	1 314 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	7 469 350
Summa	8 855 350	9 111 850

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	8 855 350	9 111 850
Summa	8 855 350	9 111 850

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,09%	2022-11-28	1 900 000	-	50 000	1 850 000
SEB	1,15%	2020-11-28	2 418 350	-	22 500	2 395 850
SEB	1,67%	2020-05-28	1 312 500	-	50 000	1 262 500
SEB	1,48%	2021-06-28	1 586 000	-	74 000	1 512 000
SEB	1,26%	2020-05-28	895 000	-	60 000	835 000
SEB	1,04%	2020-06-28	1 000 000	-	-	1 000 000
Summa			9 111 850	-	256 500	8 855 350

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 665	59 862
Upplupna räntekostnader	-	1 119
Förutbetalda intäkter	106 841	123 864
Upplupna revisionsarvoden	16 400	16 500
Upplupna driftskostnader	87 092	63 404
Summa	301 998	264 749

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 358 600	9 358 600
Summa ställda säkerheter	9 358 600	9 358 600

fr

Underskrifter

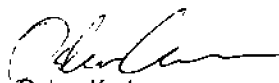
Malmö, 2020-05 - 05



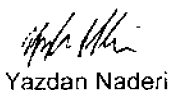
Marta Stancic
Styrelseordförande



Kerstin Väfors

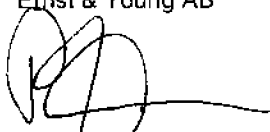


Oskar Karlsson



Yazdan Naderi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05 -08
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uddeholm org.nr 746000-1717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uddeholm för år 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 och kassaflöde 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 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 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 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. 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.

10



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 Uddeholm för år 2019 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 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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 8 maj 2020

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

BRF Uddeholm

Räkenskapsår 2019-01-01-2019-12-31

Till Styrelsen

Kopia Från Peter Olsson

Allmänt:

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen:

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Räkenskapsrevisionen:

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Slutsats:

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Malmö den 8 maj 2020

Med vänlig hälsningar



Peter Olsson
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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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 ianspråkta 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

