

Bostadsrättsföreningen Filen 9

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Filen 9
769632-2929
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

*P C
ju*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Filen 9, 769632-2929, med säte i Helsingborg, 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 2016-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 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>
Anton Petersson	Ordförande	2020
Agnes Sylvan Ly	Ledamot	2020
Julia Kjellberg	Ledamot	2020
Ulla-Stina Bergström	Ledamot	Avgått under året
Mats Persson	Ledamot	Avgått under året

Styrelsesuppleanter

Susanne Werling Persson	Suppleant	2020
Chi Cong Ly	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Hampus Gidlöf

Firmateckning

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

C
P du

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Filen 9 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 46 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Kvarnholmsgatan 3-7 samt Hjälmhultsgatan 4.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
8	30	8

Total tomtarea:	2 060 kvm
Total bostadsarea:	3 060 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 421 kvm
- varav hyresrättsarea:	639 kvm
Total lokalarea:	45 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Jonna Styrenius	25 kvm	12 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Telia	Serviceavtal Kabel-TV

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 127 130 kr och planerat underhåll för 3 212 507 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 2017-03-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 216 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 70 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av låssystem.

Tidigare utfört underhåll

Fönster	År
Fasader	2018/2019
Balkonger	2018/2019

C C
P du

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Händelser under året:

Kvartal 1

Under första kvartalet 2019 påbörjades en omfattande fasadrenovering. Fasadrenovering pågick under mars-juni. Fasadrenoveringen utfördes av Öresunds fasad och kakel AB och omfattade lagning och målning av fasad och miljöhus, byte av stuprör, byte av lister mellan fönster och tätninglistor runt fönster. Avrinningsskydd installerades på samtliga balkonger för att förhindra vattensamling. Vidare installerades vandalskydd av stål på stuprör som vetter mot kvarnholmsgatan och hjälmhultsgatan.

Kvartal 2

I maj 2019 tillträdde den nya styrelsen. Styrelsen sammanställde det fortsatta årets prioriteringar. Avtalet hos Bredablick Förvaltning, avseende teknisk förvaltning, sades efter övervägande upp. Styrelsen förhandlade om ett av sina lån och valde Stadshypotek med bunden ränta på 4 år.

Kvartal 3

I september månad arrangerades en städdag i syfte att rensa skräp, klippa ner buskar, mossa och träd på innergården samt rensa gemensamma utrymmen. Ny dörr till soprummen införskaffades även under kvartal 3. Styrelsen fattade beslut om hyra in en arboristfirma i syfte att rensa växter och buskar i nära anslutning till fasaden, på framsidan. Det beslutades att arbetet skulle genomföras i januari 2020. Efter kontinuerliga möten angående fasadrenoveringen avslutades entreprenaden. Det beslutades att lokalen i kvarnholmsgatan 3 ska göras om till övernattningslägenhet som de boende i föreningen kan hyra, samt verka som föreningslokal för bostadsrättsföreningens styrelse.



Kvartal 4

Omförhandling av avtal med Telia genomfördes. I december uppdagades att Telia felaktigt fakturerat bostadsrättsföreningen avgifter sedan 2016, varpå bostadsrättsföreningen i första kvartalet av nästkommande år ska erhålla 86 000 kr från Telia. Efter genomgång av offerter slöts avtal med Riksbyggen gällande den tekniska förvaltningen av fastigheten. Avtalet kommer att löpa på två år. Energideklaration genomfördes och beslut kring korrigeringar för minskad elförbrukning togs. Dessa korrigeringar ska genomföras under år 2020.

Omförhandling och bindning av ränta för ett lån gjordes. Årligt budgetmöte med översikt av de kommande 5 åren genomfördes. Med beaktande av att det såväl bor äldre som barnfamiljer i huset fattade styrelsen beslut om att installera barnvagns-/rullatorramp respektive trappuppgång. Detta ska genomföras i början av 2020.

Styrelsen i Brf Filen 9

C 

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser).
Under 2019 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 53 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 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016*
Rörelsens intäkter	2 489	2 443	2 385	1 366
Resultat efter finansiella poster	-3 458	-688	-505	11
Förändring av underhållsfond	-217	22	116	79
Resultat efter fondförändringar	-3 241	-710	-389	-68
Soliditet %	45	43	46	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	666	642	600	226
Bostadshyra kr / kvm	1 339	1 347	1 335	166
Driftskostnad, kr / kvm	296	307	290	128
Ränta, kr / kvm	206	244	249	126
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	70	75	38	26
Lån, kr / kvm	15 318	15 519	15 807	16 033
Snittränta (%)	1,35	1,58	1,57	0,79

* Under 2016 har verksamhet bedrivits from 160630 då fastigheten förvärades.

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.

C
R
ju

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	44 021 570	216 861	-710 885	-687 567
Disposition enligt föreningsstämma			-687 567	687 567
Avsättning till underhållsfond		216 000	-216 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-432 861	432 861	
Årets resultat				-3 457 658
Vid årets slut	44 021 570	-	-1 181 591	-3 457 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 398 452
Årets resultat före fondförändring	-3 457 658
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-216 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	432 861
Summa över/underskott	-4 639 249

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 639 249**

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

C
P
du

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	2 473 331	2 422 388
Övriga rörelseintäkter	3	15 238	20 947
Summa rörelseintäkter		2 488 569	2 443 335
		<hr/>	<hr/>
		2 488 569	2 443 335
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-127 130	-97 903
Planerat underhåll	5	-3 212 507	-211 404
Driftskostnader	6	-919 875	-951 849
Övriga kostnader	7	-118 982	-138 103
Personalkostnader	8	-59 766	-61 114
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-867 236	-911 751
Summa rörelsekostnader		-5 305 496	-2 372 124
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-2 816 927	71 211
Finansiella poster			
Ränteintäkter		304	314
Räntekostnader		-641 035	-759 092
Summa finansiella poster		-640 731	-758 778
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-3 457 658	-687 567
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-3 457 658	-687 567
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-3 457 658	-687 567

C
A M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	86 101 008	86 963 813
Inventarier, maskiner och installationer	11	81 124	59 555
		<hr/>	<hr/>
		86 182 132	87 023 368
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		86 182 132	87 023 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		39	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 922	33 372
		<hr/>	<hr/>
		53 961	33 372
Kassa och bank	13	1 115 325	4 469 967
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 169 286	4 503 339
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		87 351 418	91 526 707

C 103
A zu

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 021 570	44 021 570
Underhållsfond		-	216 861
		<u>44 021 570</u>	<u>44 238 431</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 181 592	-710 885
Årets resultat		-3 457 658	-687 567
		<u>-4 639 250</u>	<u>-1 398 452</u>
Summa eget kapital		<u>39 382 320</u>	<u>42 839 979</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	29 500 000	47 685 915
		<u>29 500 000</u>	<u>47 685 915</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	18 060 915	500 000
Leverantörsskulder		103 864	125 099
Skatteskulder		7 562	19 715
Övriga skulder		-	12 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	296 757	343 416
		<u>18 469 098</u>	<u>1 000 813</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 351 418</u>	<u>91 526 707</u>

C 25
A ju

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 816 928	71 211
Avskrivningar	867 236	911 751
	-1 949 692	982 962
Erhållen ränta	304	314
Erlagd ränta	-641 035	-759 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 590 423	224 184
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-20 587	165 528
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-92 632	61 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 703 642	451 528
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 505 350
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 000	-60 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 000	1 444 850
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	18 185 915	-
Amortering av låneskulder	-18 810 915	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625 000	-500 000
Årets kassaflöde	-3 354 642	1 396 378
Likvida medel vid årets början	4 469 967	3 073 589
Likvida medel vid årets slut	1 115 325	4 469 967

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

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

C
AS
P Jun

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

Handwritten signature and initials:
R
C
ju

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	120 år
Fönster	50 år
Fasad	35 år
Balkonger	40 år
Hissar	50 år
Yttertak	50 år
Fjärrvärme	30 år
Installationer, el	50 år
VA/sanitet	50 år
Ståldörr källare	40 år
Trapphusport	40 år
Tvättutrustning	10-16 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 611 567	1 555 446
Hyror bostäder	855 764	860 942
Hyror lokaler	6 000	6 000
Summa	2 473 331	2 422 388

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	8 041	11 326
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 262
Övriga intäkter	7 197	7 359
Summa	15 238	20 947

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	2 713	1 063
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 384	23 221
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 556	3 388
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 250	-
VA & sanitet, installationer	22 712	18 091
El, installationer	13 737	2 187
Hiss	43 044	37 674
Huskropp	7 971	9 298
Vattenskador	12 764	2 981
Summa	127 130	97 903

Å E OS
ju

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	16 138
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 800	-
Huskropp, fasader	3 025 152	156 250
Huskropp, fönster	57 636	39 016
Huskropp, balkonger	108 919	-
Summa	3 212 507	211 404

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	64 752	61 502
Teknisk förvaltning	125 932	121 751
Besiktningkostnader	18 911	24 920
Snöröjning	-	32 481
Serviceavtal	16 485	12 150
Förbrukningsmaterial	4 495	2 084
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 969	7 659
El	81 446	77 196
Uppvärmning	326 892	355 357
Vatten och avlopp	105 981	108 926
Avfallshantering	83 809	55 006
Försäkringar	19 488	19 107
Systematiskt brandskyddsarbete	-	17 500
Kabel-TV	61 745	52 876
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 970	3 333
Summa	919 875	951 849

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	2 420	2 503
Förvaltningskostnader	92 067	103 921
Revision	11 925	24 075
Jurist- och advokatkostnader	1 027	-
Bankkostnader	3 100	737
IT-tjänster	461	542
Övriga externa tjänster	6 250	4 325
Övriga externa kostnader	1 732	2 000
Summa	118 982	138 103

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Utbildning	-	3 031
Summa	46 500	48 531
Sociala avgifter	13 266	12 583
Summa	59 766	61 114

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	862 805	910 806
Inventarier, maskiner och installationer	4 431	945
Summa	867 236	911 751

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	55 651 830	55 651 830
-Mark	33 516 410	33 516 410
Utgående anskaffningsvärden	89 168 240	89 168 240
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 204 427	-1 293 621
	-2 204 427	-1 293 621
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-862 805	-910 806
	-862 805	-910 806
Utgående avskrivningar	-3 067 232	-2 204 427
Redovisat värde	86 101 008	86 963 813
Varav		
Byggnader	52 584 598	53 447 403
Mark	33 516 410	33 516 410
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 000 000	58 000 000
Lokaler	141 000	-
Totalt taxeringsvärde	72 141 000	58 000 000
Varav byggnader	41 057 000	36 000 000

C. O.
A. M.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	60 500	-
	<u>60 500</u>	<u>-</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	26 000	60 500
	<u>26 000</u>	<u>60 500</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	86 500	60 500
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-945	-
	<u>-945</u>	<u>-</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 431	-945
	<u>-4 431</u>	<u>-945</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-5 376	-945
 Redovisat värde	81 124	59 555

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	53 922	33 372
Summa	53 922	33 372

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 115 325	4 469 967
Summa	1 115 325	4 469 967

C B
A M

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 060 915	500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 500 000	2 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	45 685 915
Summa	47 560 915	48 185 915

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	47 560 915	48 185 915
Summa	47 560 915	48 185 915

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	Lånet löst	18 185 915	-	18 185 915	-
Stadshypotek	1,83 %	2021-06-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	1,05 %	2023-06-30	10 000 000	-	-	10 000 000
SBAB	0,54 %	2020-01-03	-	17 935 915	375 000	17 560 915
Summa			48 185 915	17 935 915	18 560 915	47 560 915

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

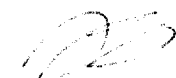

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	58 876
Upplupna räntekostnader	-	59 332
Förutbetalda intäkter	144 111	139 179
Upplupna revisionsarvoden	16 000	19 700
Upplupna driftskostnader	75 536	66 329
Summa	296 757	343 416

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	49 234 000	49 234 000
Summa ställda säkerheter	49 234 000	49 234 000

L



Underskrifter

Helsingborg, 2020-04-27



Anton Petersson
Styrelseordförande



Agnes Sylvan Ly



Julia Kjellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Filen 9, org. Nr 769632-2929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Filen 9 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Filen 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 29/4 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

