

# Bostadsrättsföreningen Vita Byn

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Vita Byn**  
769606-8050  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Byn, 769606-8050, med säte i Höganäs, 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-20 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>
Hans Hjort	Ordförande	2020
Ronny Klang	Ledamot	2020
Conny Oscarsson	Ledamot	2021
Rolf Hansen	Ledamot	Avgått under året

#### Styrelsesuppleanter

Staffan Gribel	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Willard Möller, Mazars SET	Auktoriserad revisor
----------------------------	----------------------

#### Revisorssuppleanter

Anders Johansson, Mazars SET	Revisorssuppleant
------------------------------	-------------------

#### Valberedning

Monica Hjort	Sammanställande
Susanne Nauckhoff	Avgått under året

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Höganäs Mölle 15:108 i Höganäs kommun med därpå uppförda byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2002. Fastighetens adresser är Mölle Hamnallé 18-28.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
16	5	8

Total tomtarea:	8 373 kvm
Total bostadsarea:	2 311 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna tom 200430.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Stockholms Elbolag  
Höganäs kommun  
Anticimex  
Samhall  
Skåne Energi

Elavtal avseende volym  
Avfallshantering  
Skadedjursbekämpning  
Häckklippning  
Serviceavtal värmepumpar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 806 kr och planerat underhåll för 22 834 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 360 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 156 kr per kvm.

#### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Byte och målning av staket	2018
Nya dörrlister, plåtar	2018
Byte och tvätt av takpannor	2018
Trädgård	2017
Nya ytterdörrar	2016
Byte och målning av fasad	2016

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

2019 har varit ett händelserikt år. 5-årsgarantin efter fasadbyte av hus 1-3 har föranlett förhandlingar med byggaren JM bl.a. avseende en vindskiva i fasaden av magnesiumoxid. Efter provtagning (2020) med för höga fuktvärden kommer fasaden sannolikt bytas. Motsvarande garanti för hus 4-6, som ej har samma vindskiva kommer styrelsen hantera före mars 2021.

Fiber har installerats i Vita Byn, cirka 12 800 kr/lägenhet, en ekonomisk satsning som är klart värdehöjande. Kvar finns kabel-TV med begränsat programutbud.

Angående planerad byggnation på granntomten har upprepade skrivelser till kommunen resulterat i att Vita Byn fått angränsande byggräns flyttad. Styrelsen har efter denna markvinst ej funnit skäl till fortsatt överklagande.

Ekonomi kännetecknas av positivt kassaflöde och tillfredställande likviditet. Samtidigt kan vi förvänta oss ökade fasta kostnader som överskrider den 2 % -iga ökning av årsavgiften som beslutades inför år 2020. För att hålla jämna steg måste årsavgiften följa med. Ökade amorteringar kommer att på sikt leda till en minskning av lånen som för närvarande är ca 8000 kr/kvm. Därigenom skapar vi förutsättningar på sikt för att kunna ta lån vid större underhållsbehov.

Räntekostnader är vår största utgift på ca 329 000 för 2019. Att väsentligt minska lånen är därför viktigt för vår ekonomi. Med nuvarande lån 18 491 875 kr och årsinkomst 1 736 760 kr blir räntekänsligheten 10,6. Det innebär att vid 1 % höjning av låneräntan måste årsavgiften höjas med 10 %. Väsentligt är också att andelen räntekostnader av årsinkomsten är mindre än 20 %. Vi har 18 % med våra bundna lån fram till 2022 resp. 2023. Detta är ett acceptabelt värde.

Under året har reparationer kostat 22 806 kr och planerat underhåll 22 834 kr. Underhållet blev en minskning från 148 000 kr som till del berodde på ogynnsamt väder. Reparationer följde samma mönster som året innan p.g.a. åldersförslitning av vitala system t.ex. byte av kontrollboxar till golvvärmen, reservdelar till den gamla värmepumpen, avloppsspölning. Behovet av planerat underhåll är nästa år c:a 200 000 kr och handlar om förrådsfasader, tak, ventilation, brandskydd och markunderhåll. Vi har hela tiden en beredskap för byte av den gamla värmepumpen. Samtidigt har vi kostnader för jurist rörande 5-årsgarantin på våra fasader och eventuell provtagning.

*Styrelsen i Brf Vita Byn*

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 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 2 %.

M

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 739	1 716	1 663	1 520
Resultat efter finansiella poster	282	259	78	-411
Förändring av underhållsfond	337	282	154	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	306	338	285	-51
Soliditet %	64	64	63	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	752	737	705	657
Driftskostnad, kr / kvm	237	196	194	204
Ränta, kr / kvm	142	141	218	214
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	156	156	78	40
Lån, kr / kvm	8 002	8 092	8 140	8 205
Snittränta (%)	1,78	1,75	2,68	2,62

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 750 000</b>	<b>436 162</b>	<b>17 552</b>	<b>259 091</b>
Disposition enligt föreningsstämma			259 091	-259 091
Avsättning till underhållsfond		360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 834	22 834	
Årets resultat				282 356
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 750 000</b>	<b>773 328</b>	<b>-60 523</b>	<b>282 356</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	276 643
Årets resultat före fondförändring	282 356
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 834
Summa över/underskott	221 833

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**221 833**

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 736 760	1 702 871
Övriga rörelseintäkter	3	2 508	13 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 739 268</b>	<b>1 715 874</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-593 128	-557 777
Övriga externa kostnader	7	-146 545	-153 419
Personalkostnader	8	-27 311	-60 600
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-360 815	-360 816
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 127 799</b>	<b>-1 132 612</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>611 469</b>	<b>583 262</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 113	-326 829
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 113</b>	<b>-324 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>282 356</b>	<b>259 091</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>282 356</b>	<b>259 091</b>

4



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	51 303 155	51 663 970
Inventarier, maskiner och installationer	11	362 438	-
Summa materiella anläggningstillgångar		51 665 593	51 663 970
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Övriga finansiella instrument		4 425	4 425
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 425	4 425
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 670 018	51 668 395
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		222	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	19 467	16 700
Summa kortfristiga fordringar		19 689	16 909
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	807 403	772 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		827 092	789 203
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		52 497 110	52 457 598

H

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 750 000	32 750 000
Underhållsfond		773 328	436 162
Summa bundet eget kapital		<u>33 523 328</u>	<u>33 186 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-60 523	17 552
Årets resultat		282 356	259 091
Summa fritt eget kapital		<u>221 833</u>	<u>276 643</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 745 161</u>	<u>33 462 805</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	<u>17 547 500</u>	<u>18 587 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>17 547 500</u>	<u>18 587 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	944 375	112 500
Leverantörsskulder		62 016	50 979
Skatteskulder		19 454	82 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	178 604	161 068
Summa kortfristiga skulder		<u>1 204 449</u>	<u>407 293</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>52 497 110</u>	<u>52 457 598</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	611 469	583 263
Avskrivningar	360 815	360 814
	<b>972 284</b>	<b>944 077</b>
Erhållen ränta	-	1 937
Erlagd ränta	-329 113	-326 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>643 171</b>	<b>619 185</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 781	7 610
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-34 719	-75 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>605 671</b>	<b>551 272</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-362 438	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-362 438</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utdelning SBC	-	720
Upptagna lån	3 812 500	-
Amortering av låneskulder	-4 020 625	-112 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-208 125</b>	<b>-111 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>35 108</b>	<b>439 492</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>772 295</b>	<b>332 802</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>807 403</b>	<b>772 294</b>

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

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

## 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	120 år
Fiberinstallation	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 736 760	1 702 871
<b>Summa</b>	<b>1 736 760</b>	<b>1 702 871</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	1 163	5 654
Övriga intäkter	1 345	7 349
<b>Summa</b>	<b>2 508</b>	<b>13 003</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	2 335	15 133
Värme, installationer	9 263	5 125
El, installationer	11 208	5 229
<b>Summa</b>	<b>22 806</b>	<b>25 487</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 680	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	12 000
Värme, installationer	2 556	-
Huskrupp, tak	1 070	27 422
Huskrupp, fasader	-	29 375
Markytor	12 528	9 507
<b>Summa</b>	<b>22 834</b>	<b>78 304</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	233 421	156 240
Serviceavtal	8 606	8 406
Förbrukningsmaterial	15 079	11 162
Övriga utgifter för köpta tjänster	591	-
El	171 742	155 111
Vatten och avlopp	45 522	51 195
Avfallshantering	29 552	29 793
Försäkringar	42 975	42 080
<b>Summa</b>	<b>547 488</b>	<b>453 986</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 698	2 039
Kostnader för transportmedel	-	502
Kontorsmaterial och trycksaker	-	599
Tele och post	2 084	1 377
Förvaltningskostnader	57 810	60 434
Revision	17 025	13 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	7 680	-
Jurist- och advokatkostnader	1 369	-
Bankkostnader	5 842	-
IT-tjänster	2 056	1 100
Övriga externa tjänster	42 572	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	-
Övriga externa kostnader	3 750	73 618
<b>Summa</b>	<b>146 545</b>	<b>153 419</b>

## 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	22 500	18 000
Löner till anställda	-	31 750
<b>Summa</b>	<b>22 500</b>	<b>49 750</b>
Sociala avgifter	4 811	10 850
<b>Summa</b>	<b>27 311</b>	<b>60 600</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	360 815	360 816
<b>Summa</b>	<b>360 815</b>	<b>360 816</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	40 505 550	40 505 550
-Mark	14 500 000	14 500 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>55 005 550</b>	<b>55 005 550</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 341 580	-2 980 765
	-3 341 580	-2 980 765
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-360 815	-360 815
	-360 815	-360 815
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 702 395</b>	<b>-3 341 580</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 303 155</b>	<b>51 663 970</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	36 803 155	37 163 970
Mark	14 500 000	14 500 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	31 392 000	31 392 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>31 392 000</b>	<b>31 392 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>16 183 000</i>	<i>16 183 000</i>

### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	362 438	
	362 438	
	<b>362 438</b>	
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>362 438</b>	-
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	-	-
 <b>Redovisat värde</b>	<b>362 438</b>	-

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	19 467	16 700
<b>Summa</b>	<b>19 467</b>	<b>16 700</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	807 403	772 294
<b>Summa</b>	<b>807 403</b>	<b>772 294</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	944 375	112 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 547 500	450 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	18 137 500
<b>Summa</b>	<b>18 491 875</b>	<b>18 700 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	18 491 875	18 700 000
<b>Summa</b>	<b>18 491 875</b>	<b>18 700 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,86 %	2023-01-25	14 887 500	-	-	14 887 500
Swedbank	Löst	-	3 812 500	-	3 812 500	-
Swedbank	1,37 %	2022-01-25	-	3 037 500	150 000	2 887 500
Swedbank	0,79 %	2020-01-28	-	775 000	58 125	716 875
<b>Summa</b>			<b>18 700 000</b>	<b>3 812 500</b>	<b>4 020 625</b>	<b>18 491 875</b>

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	29 570	23 656
Upplupna räntekostnader	30 456	30 080
Förutbetalda intäkter	77 696	60 332
Upplupna revisionsarvoden	16 400	15 500
Upplupna driftskostnader	24 482	31 500
<b>Summa</b>	<b>178 604</b>	<b>161 068</b>

4



## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

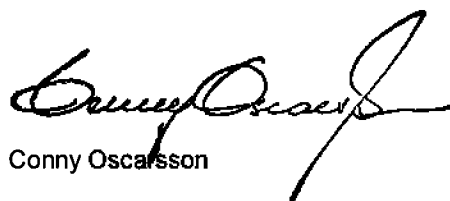
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	21 550 000	21 550 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 550 000</b>	<b>21 550 000</b>

### Underskrifter

Höganäs, 2020-04-06



Hans Hjort  
Styrelseordförande




Conny Oscarsson

Ronny Klang



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06  
Mazars SET



Willard Möller  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vita Byn  
Org. nr 769606-8050

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vita Byn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vita Byn för år 2019 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 Brf Vita Byn 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

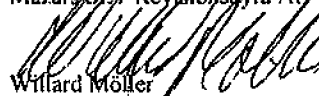
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

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 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.

Helsingborg, 2020-04-06

Mazars SFT Revisionsbyrå AB

  
Willard Möller  
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 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

