

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Brf Hjalmar på Tågaborg
Org. nr: 769630–3119



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hjalmar på Tågaborg
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 991 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 815 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gymnastiksalen 1 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten består av tre huskroppar med 42 lägenheter samt ett garage med 32 platser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	24	6	42

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	1	32

Total tomtarea: 3 224 m²

Total bostadsarea: 3 390 m²

Årets taxeringsvärde 103 528 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Kone AB	Hissbesiktning
Öresundskraft AB	Fjärrvärme, elhandel
Telia, trippel play	Bredband, TV och telefoni
NSVA	Vatten och avlopp
NSR	Renhållning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har gjort avsättning till underhållsfonden med 300 tkr enligt lagd budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Installationer	44 278

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Gustavsson	Ordförande	2021
Mats Rendahl	Vice ordförande	2020
Gunilla Lindberg	Sekreterare	2021
Håkan Sagerström	Ledamot	2020
Per Holmgren	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carsten Allhorn	Suppleant	2020
Birgitta Johansson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor 2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2020, har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Ekonomi:

Vi har lagt om ytterligare ett lån, 10 Mkr, till bunden ränta 5 år, vilket innebär att vi i januari 2019 hade en genomsnittlig bindningstid på ca 4½ år med en snittränta på 1,67%. Under har vi amorterat drygt 1, 8 Mkr samt öppnat ett räntebärande konto hos SBAB.

Vi har lagt en ny budget, som visar på ytterligare ett år med negativt resultat. Budgeten finns på vår portal hos Riksbyggen.

Underhåll och reparationer:

Årets underhållskostnad avser inköp av filter till våra ventilationsanläggningar. Då vi fick ett mycket bra pris passade vi på att täcka behovet för kommande 5 år. Vi uppskattar kostnadsbesparingen till 40 000 kr.

Underhållskostnaderna omfattar framför allt en vattenskada, mindre underhållsarbeten samt inbrottsrelaterade kostnader. Vi kan dock konstatera att aktiviteterna på den sidan avtagit i väsentlig grad efter installationen av larmet. Fortfarande gäller klart att vi inte lämnar någon dörr innan vi ser att den gått i lås.

Fastighet:

Energideklaration för husen är klar och har publicerats på Riksbyggens portal.

Alla tre husen har genomgått 2-års besiktningen. Peab har rätat till merparten av de dokumenterade felen. Återstår garagets ytskikt, sprickor, som förhoppningsvis kommer att åtgärdas under 2: a kvartalet 2020.

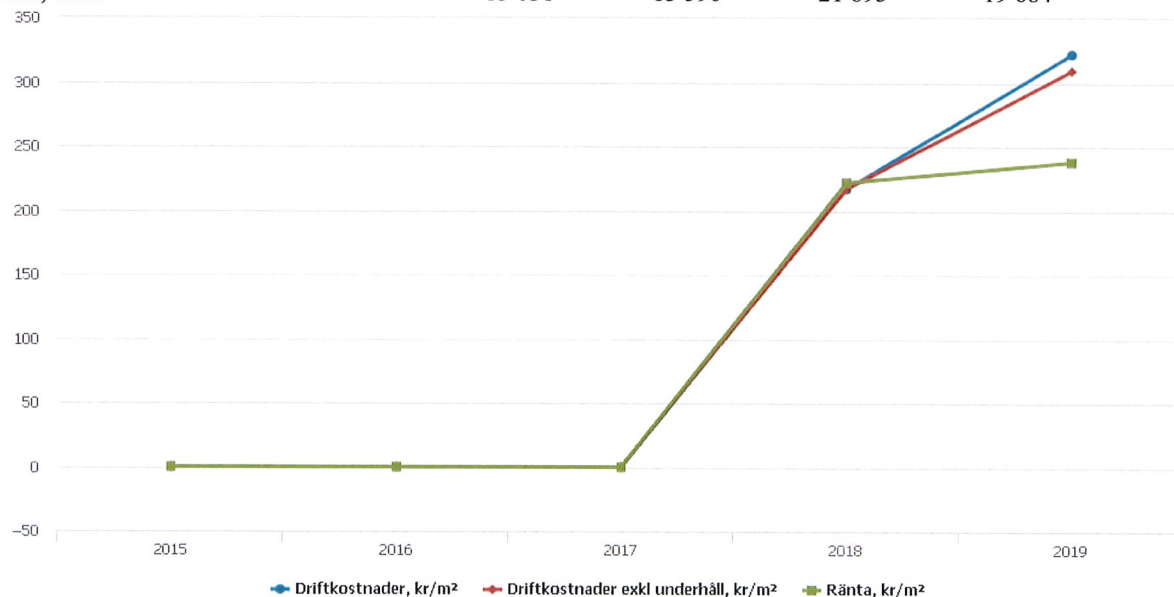
Miljöhusen har oljats in och brandskyddet är uppdaterat. Vi har skrivit avtal om framtida genomgångar.

Så här långt har 10 lägenheter utnyttjat bygglovets för inglasning av balkonger. Vi vill påpeka att det går ut hösten 2024.

AS 4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 758	2 607	0	0
Resultat efter finansiella poster	-176	-205	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	30	0	0
Soliditet %	68	67	47	1,6
Likviditet %	197	205	3 630	16 356
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	731	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	242	217	0	0
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	229	217	0	0
Ränta, kr/m ²	240	222	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	101	26	0	0
Lån, kr/m ²	13 038	13 590	21 893	19 684



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	96 608 000	86 893	-86 893	-204 789
Disposition enl. årsstämmobeslut			-204 789	204 789
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-44 278	44 278	
Årets resultat				-176 207
Vid årets slut	96 608 000	342 615	-547 404	-176 207

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-291 682
Årets resultat	-176 207
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 278
Summa	-723 612

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 723 612**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 758 434	2 607 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 722	139 353
Summa rörelseintäkter		2 959 156	2 746 446
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-820 962	-737 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 053	-408 347
Personalkostnader	Not 6	-51 987	-68 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-990 717	-984 309
Summa rörelsekostnader		-2 323 720	-2 197 951
Rörelseresultat		635 437	548 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 206	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-814 850	-753 334
Summa finansiella poster		-811 644	-753 284
Resultat efter finansiella poster		-176 207	-204 789
Årets resultat		-176 207	-204 789

AS

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	139 313 001	140 023 807
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	28 381	35 705
Summa materiella anläggningstillgångar		139 341 382	140 059 512
Summa anläggningstillgångar		139 341 382	140 059 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	120
Övriga fordringar		0	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 995	55 995
Summa kortfristiga fordringar		38 175	56 124
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 411 424	3 927 888
Summa kassa och bank		1 411 424	3 927 888
Summa omsättningstillgångar		1 449 599	3 984 012
Summa tillgångar		140 790 981	144 043 524



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 608 000	96 608 000
Fond för yttre underhåll		342 616	86 893
Summa bundet eget kapital		96 950 616	96 694 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-547 405	-86 893
Årets resultat		-176 207	-204 789
Summa fritt eget kapital		-723 612	-291 682
Summa eget kapital		96 227 004	96 403 211
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 829 368	45 698 928
Summa långfristiga skulder		43 829 368	45 698 928
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	370 548	371 536
Leverantörsskulder		34 162	56 187
Skatteskulder		51 820	0
Övriga skulder	Not 15	27 227	1 345 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	250 852	168 634
Summa kortfristiga skulder		734 609	1 941 385
Summa eget kapital och skulder		140 790 981	144 043 524

AS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AS

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 537 205	2 476 740
Hyrer, bostäder	0	1 617
Hyrer, p-platser	221 229	123 037
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-1 617
Elavgifter	0	7 316
Summa nettoomsättning	2 758 434	2 607 093

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	111 888	110 264
Balkonginglasning	44 000	0
Övriga ersättningar	5 076	28 509
Fakturerade kostnader	24 080	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	1
Övriga rörelseintäkter	420	399
Försäkringsersättningar	15 267	0
Summa övriga rörelseintäkter	200 722	139 353

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-44 278	0
Reparationer	-74 613	-15 107
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 420	0
Försäkringspremier	-17 605	-14 965
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 458	0
Serviceavtal	-26 859	0
Obligatoriska besiktningar	-7 878	-23 760
Snö- och halkbekämpning	-9 665	-11 338
Förbrukningsinventarier	-374	-28 289
Vatten	-80 215	-49 843
Fastighetsel	-124 173	-144 540
Uppvärmning	-199 480	-251 163
Sophantering och återvinning	-56 405	-71 277
Förvaltningsarvode drift*	-23 538	-126 923
Summa driftkostnader	-820 962	-737 204

*konteringsändring har skett under året och därför skiljer sig vissa poster jämfört med föregående år.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode *	-282 242	-192 763
IT-kostnader	-112 832	-112 671
Arvode, yrkesrevisorer	-15 813	-11 250
Kreditupplysningar	-519	-519
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 269	-27 224
Kontorsmateriel	-1 307	0
Telefon och porto	-3 872	-5 593
Köpta tjänster	0	-4 488
Bankkostnader	-2 746	-35 491
Övriga externa kostnader	-34 453	-18 347
Summa övriga externa kostnader	-460 053	-408 347

*konteringsändring har skett under året och därför skiljer sig vissa poster jämfört med föregående år.

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-41 709	-4 083
Sammanträdesarvoden	0	-42 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-12 675
Sociala kostnader	-10 278	-9 333
Summa personalkostnader	-51 987	-68 091

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-983 393	-983 393
Avskrivning Installationer	-7 324	-916
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-990 717	-984 309

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 192	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 206	50

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-807 156	-753 334
Övriga räntekostnader	-7 694	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-814 850	-753 334

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	118 007 200	111 000 000
Mark	23 000 000	23 000 000
	141 007 200	134 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	272 587	7 007 200
	272 587	7 007 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 279 787	141 007 200

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-983 393	
	-983 393	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-983 393	-983 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 966 786	-983 393

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	139 313 001	140 023 807
Byggnader	116 313 001	117 023 807
Mark	23 000 000	23 000 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	36 621	36 621
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 621	36 621
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-916	
	-916	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 324	-916
	-7 324	-916
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	28 381	35 705
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	28 381	35 705

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 190	15 860
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 805	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	40 135
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 995	55 995

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 064 662	61 950
Transaktionskonto	346 762	3 865 938
Summa kassa och bank	1 411 424	3 927 888

AS

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 199 916	46 070 464
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 548	-371 536
Långfristig skuld vid årets slut	43 829 368	45 698 928

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB	1,24%	2024-01-28	0,00	10 000 000,00	80 000,00	9 920 000,00
SEB	0,94%	2020-01-28	15 356 822,00	0,00	11 542 856,00	3 813 966,00
SEB	1,85%	2023-02-28	15 356 819,00	0,00	123 848,00	15 232 971,00
SEB	2,35%	2025-02-28	15 356 823,00	0,00	123 844,00	15 232 979,00
Summa			46 070 464,00	10 000 000,00	11 870 548,00	44 199 916,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett (1) lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder enligt K2 -regeln. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 548 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 482 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 347 176 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	27 227	1 344 668
Avräkning hyror och avgifter	0	360
Summa övriga skulder	27 227	1 345 028

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 645	6 616
Upplupna elkostnader	8 401	7 342
Upplupna vattenavgifter	2 933	0
Upplupna värmekostnader	27 573	30 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 300	124 213
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 852	168 634

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 442 000	46 442 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 20-06-11
Ort och datum

Ulf Gustavsson
Ulf Gustavsson

Gunilla Lindberg
Gunilla Lindberg

Per Holmgren
Per Holmgren

Mats Rendahl
Mats Rendahl

Håkan Sagerström
Håkan Sagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-16

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hjalmar på Tågaborg, org. nr 769630-3119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjalmar på Tågaborg 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 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 uppger, 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 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, förfälskning, 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 Hjalmar på Tågaborg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortllöpande 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 försumelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

16/6-2020

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Hjalmar på Tågaborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hjalmar på Tågaborg i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

