

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken, med säte i Hässleholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen främjar medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen äger fastigheten Hässleholm Häradsckrivaren 6. Fastigheten består av totalt 18 bostadslägenheter fördelade på 7 st enrumslägenheter, 6 st tvårumslägenheter och 5 st trerumslägenheter. Fastighetens totala yta uppgår till 927 kvm.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Ordförande	Håkan Strandh
Vice ordförande	Isabella Larsson
Ledamot	Peter Larsson
Suppleanter	Jessica Lot och Thomas Lundström
Firmatecknare	två ledamöter i föreningen
Revisorer	Thomas Jägenstedt
Revisorssuppleant	Glenn Nilsson
Valberedning	Håkan Strandh och Ricardo Tapio

Sammanträden och årsstämma

Styrelsen har under året hållit tjugo protokollförda sammanträden, samt Årsstämma. Härutöver har åtskilliga informella kontakter ägt rum. Årsstämma avhölls den 27 juni 2019.

Medlemmar och avgifter

Antal medlemmar vid räkenskapsåret början	20
Tillkommande	4
Avgående	-5
Antal medlemmar vid räkenskapsåret slut	19

Föreningen antog i juli 2019 en hyreshöjning med 5%.

Föreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av föreningens kassör samt av RÅDAB. Föreningens ekonomiska förvaltning har granskats av auktoriserade revisorn Thomas Jägenstedt.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens vaktmästare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring. ✓

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.

Under 2019 har man påbörjat stambyte av fastigheten samt reparationer av badrum och kök.

Flerårsöversikt (kr)

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	761 977	717 876	689 197	670 310
Resultat efter finansiella poster	-818 696	122 846	134 138	156 452
Soliditet	7%	60%	59%	56%

Förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 000	119 800	1 152 313	122 846
Disposition av föregående års resultat		12 700	110 146	-122 846
Årets resultat				-818 696
Belopp vid årets utgång	55 000	132 500	1 262 459	-818 696

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Dispositionsfond	1 262 459
Årets resultat	-818 696
Totalt	443 763

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

till reservfond överförs	4 500
Balanseras i ny räkning	439 263
Totalt	443 763

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Alla belopp i svenska kronor om inget annat anges. ✓

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	Not		
Nettoomsättning	3	761 977	717 876
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>761 977</u>	<u>717 876</u>
Rörelsekostnader			
Drift	2, 4	-621 404	-454 080
Underhåll	5	-863 398	-53 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 8	-68 766	-68 766
Summa rörelsekostnader		<u>-1 553 568</u>	<u>-575 924</u>
RÖRELSERESULTAT		-791 591	141 952
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 105	-19 106
Summa finansiella poster		<u>-27 105</u>	<u>-19 106</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-818 696	122 846
RESULTAT FÖRE SKATT		-818 696	122 846
ÅRETS RESULTAT		-818 696	122 846 ✓

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	191 153	204 233
Pågående ny- till och ombyggnad	7	6 016 977	144 083
Fastighetsförbättringar	8	197 936	253 622
Summa materiella anläggningstillgångar		6 406 066	601 938
Summa anläggningstillgångar		6 406 066	601 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		32 735	22 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 545	32 493
Summa kortfristiga fordringar		59 280	54 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 026 481	1 738 768
Summa kassa och bank		2 026 481	1 738 768
Summa omsättningstillgångar		2 085 761	1 793 593
SUMMA TILLGÅNGAR		8 491 827	2 395 531 ✓

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda grundavgifter		55 000	55 000
Reservfond		132 500	119 800
Summa bundet eget kapital		187 500	174 800
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 262 459	1 152 313
Årets resultat		-818 696	122 846
Summa fritt eget kapital		443 763	1 275 159
Summa eget kapital		631 263	1 449 959
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 466 442	740 577
Summa långfristiga skulder		7 466 442	740 577
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		151 200	13 200
Leverantörsskulder		30 045	59 158
Övriga skulder		5 513	22 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 364	110 169
Summa kortfristiga skulder		394 122	204 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 491 827	2 395 531 ✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	50 år
Fastighetsförbättringar	15 år

Not 2 Personalkostnader

Medelantalet anställda	2019	2018
Kvinnor	0	0
Män	0,5	0,5
Totalt	0,5	0,5

Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	761 977	717 676
Administrativa intäkter	0	200
Summa	761 977	717 876

Not 4 Drift

	2019	2018
Fjärrvärme	110 174	120 983
Vatten	39 866	46 868
El	29 684	32 429
Renhållning	50 666	44 896
Kabel-TV	29 826	29 212
Fastighetsskatt	24 786	20 313
Försäkringar	19 242	18 783
Övriga fastighetskostnader	3 375	0
Lön fastighetsskötare	26 880	26 880
Lön trappstädning	19 354	16 688
Arvode	53 420	37 621
Sociala avgifter	24 823	19 207
Löneskatt	280	196
Revisions- bokföringskostnad	30 713	22 922
Övriga kostnader	158 315	17 082
Summa	621 404	454 080

Not 5	Underhåll	2019	2018
	Löpande underhåll	863 398	53 078
	Summa	863 398	53 078
Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	654 000	654 000
	Utgående anskaffningsvärden	654 000	654 000
	Ingående avskrivningar	449 767	436 687
	Årets avskrivningar	13 080	13 080
	Utgående avskrivningar	462 847	449 767
	Redovisat värde	191 153	204 233
Not 7	Pågående ny- till och ombyggnad	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	144 083	0
	Årets inköp	5 872 894	144 083
	Utgående anskaffningsvärden	6 016 977	144 083
	Redovisat värde	6 016 977	144 083
Not 8	Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	834 875	834 875
	Utgående anskaffningsvärden	834 875	834 875
	Ingående avskrivningar	581 253	525 567
	Årets avskrivningar	55 686	55 686
	Utgående avskrivningar	636 939	581 253
	Redovisat värde	197 936	253 622
Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till	6 861 000	687 770
Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
	Fastighetsinteckningar	7 647 200	878 600 ✓

UNDERSKRIFTER

Hässleholm 2020-07-12

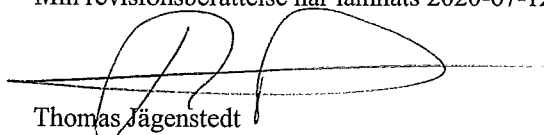
Håkan Strandh
ordförande

Isabella Larsson
styrelseledamot

Peter Larsson
styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-07-12



Thomas Jägenstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken, org.nr 737000-0395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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. ✓

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

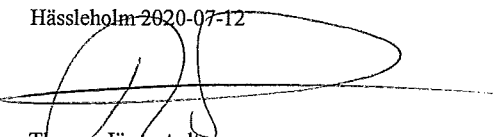
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte avlämnad i sådan tid att årsstämman kan hållas inom den tid som föreskrivs i föreningens stadgar (senast vid april månads utgång).

Hässelholm 2020-07-12


Thomas Jägenstedt
Aukt revisor