

ÅRSREDOVISNING
BRF Sverigehuset Hovås Hills 2019



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF SVERIGEHUSET HOVÅS HILLS!

Ni är 25 bostadsrätter som alla förenas i Brf Sverigehuset Hovås Hills. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2019 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2019 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Sverigehuset Hovås Hills.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Hovås Hills

769632-0436

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Hovås Hills, 769632-0436, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Vilket är föreningens första hela verksamhetsår med bebodda lägenheter.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Hovås Hills har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Skintebo 532:2 i Göteborgs kommun

- * Föreningens fastighet förvärvades 2018 och består av 1 hus
- * Byggnadens boarea är 1 792 m²
- * Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar
- * Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
- * Uppvärmning sker via bergvärme och värmepump.
- * Ett FTX system återvinner upp till 86 procent av värmen i den förbrukade från luften.
- * Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för bostadsdelen från 2018 till 2033.
- * Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaldelen med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.
- * Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta Bostadsrättsförening.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning: 10 Lägenheter med 2 rok, 9 lägenheter med 3 rok och 6 lägenheter 4 rok.

Gemensamhetsutrymmen:

Varmgarage, två platser med laddbox för elbil	6 platser
Kallgarage	7 platser
Parkeringsplats	1 plats
Gästparkering, avgiftsbelagd	2 platser
Cykel- och barnvagnsförråd	
Återvinningsrum	

Under 2019 har 3 lägenheter sålts varav 2 st för inflyttning under 2020.

Gemensamhetsanläggningar

Ugglebergets Samfällighetsförening 2, är en ekonomisk förening, ägd av oss och vår grannfastighet (ägd av Familjebostäder). Samfälligheten ansvarar för gården mellan de två fastigheterna, sophämtningen från de två husen och det yttre kallgaraget. Vår andel av kostnaderna för sophämtningen och gårdskötsel är, baserat på antal lägenheter i de två husen, 25/46 respektive för parkeringsplatser 10/16. Vår förening har 2 styrelseplatser av fyra ordinarie.

Föreningens historia

Bostadsrättsföreningen bildades 2016-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-24 och föreningen registrerades 2016-04-07 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Inflyttning skedde juni 2018. 2-års garantibesiktning sker våren 2020. Föreningen har ännu gällande garanti på fastighet och anläggningar.

Avräkningsdagen, är den dag då föreningen tog över det ekonomiska ansvaret, var 2018-09-30.

Styrelsen

Vid föreningsstämman 2019-05-13 avgick samtliga styrelseledamöter valda vid föreningsstämman 2018-03-05, Anna Henriksson, Peter Jakobsson och Annika Tell

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år tills nästa ordinarie föreningsstämma.

Nuvarande styrelse har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden sedan den blev vald.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-13

Ingvar Söderlund	Ledamot, Ordförande
Claes Magnusson	Ledamot, Vice ordförande
Carina Axelsson	Ledamot
Daniel Skatt	Suppleant t.o.m. 2019-11-04, därefter ledamot
Rashid Farivad	Ledamot t.o.m. 2019-11-04 (avgick pga flytt)
Karl Eklund	Ledamot
Malin Wetterskog	Suppleant
Peter Seif	Suppleant
Björn Carlsson	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på 1 år tills nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Vald revisor är bolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, med huvudansvarig revisor för uppdraget Adam Andersson.

Valberedning för 2019

Sollaleh Khorramshahi
Barbro Midbratt, Sammanställande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har reviderat lånestrukturen så att:

Lån 1, om 8,58 Mkr, löper i 2 år till 2021-06-16 med fast ränta 0,64%

Lån 2, om 8,58 Mkr, löper i 3 år till 2022-06-15 med fast ränta 0,67%

Lån 3, om 8,58 Mkr, löper i 4 år till 2023-06-21 med fast ränta 0,80%

Trots omläggningen av lånen och därmed lägre räntekostnad för föreningen så kom styrelsen fram till, under budgetprocessen, att det finns anledning att höja medlemsavgifterna med 2%. Huvudsakligen beroende på att underleverantörskostnaderna antas stiga med 2%.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Kungariket Fastighetsservice om teknisk förvaltning, omfattande fastighetsservice, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, nyckeladministration, källsortering.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Nordic Life Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Då nuvarande styrelse tog över ansvaret för merparten av de avtal vi jobbar med idag, avser styrelsen att starta en process att se över avtalen i syfte att optimera vår avtalsflora avseende på pris och effektivitet.

Tekniskt underhåll

Då huset är nytt så har inget nämnvärt tekniskt underhåll varit behövligt. Styrelsen har under hösten utvärderat olika leverantörer för hjälp att upprätta en långsikt underhållsplan. Kontrakt är skrivet och arbete med en sådan plan påbörjas under Januari månad 2020.

Ordförande har ordet

Jag är glad att konstatera att vi bor i ett välfungerande hus med trevliga bostadsrättsinnehavare. Man börjar ju också skönja slutet av Uggleberget som byggnadsplats och samtidigt notera att vi blivit marginellt störda av byggstöket.

Andra halvan av 2019 har varit första gången som Hovås Hills har styrts av bostadsrättsinnehavarna. Tiden sedan dess har i huvudsak gått åt till att lära känna huset både ekonomiskt och tekniskt. De rutiner vi ärvde var minimala så ett stort och intensivt arbete för styrelsen har fått att strukturera upp och införa för både ekonomisk respektive teknisk förvaltning

Tack alla styrelsemedlemmar och suppleanter för gott arbete!

Vi vet att vi har långt kvar innan allt är på plats.

Jag är speciellt glad att vi har fått igång vår WEB-portal. Här finner ni information om huset, felanmälan, styrelsens arbete, användbara kontaktuppgifter, kommande händelser samt kommunikation mellan styrelsen och bostadsrättsinnehavarna och vice versa. Den är fortfarande under uppbyggnad, så vi vill gärna ha förbättringsförslag.

Vi ändrade också lånebilderna med Nordea i somras och tog nytta av det låga allmänna ränteläget i Sverige (se mer under rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret).

Under 2020 är de stora punkterna, förutom fortsatt arbete med att få våra administrativa/ekonomiska och tekniska rutiner på plats, 2- årsbesiktningen, genomgång av våra leverantörsavtal och upprätta en långsiktig Underhållsplan.

Ingvar Söderlund
Ordförande

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 431 479	841 624	-
Resultat efter finansiella poster	64 819	-127 680	-
Soliditet, %	78	79	3

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	93 875 000			93 875 000
Fond för yttre underhåll enl. not	52 267	44 800		97 067
Summa bundet kapital	93 927 267	44 800		93 972 067
Ansamlad vinst / förlust	-52 267	-44 800	13 621	-83 446
Årets resultat	13 621	64 819	-13 621	64 819
Balanserat resultat	-38 646	20 019	-	-18 627
Summa eget kapital	93 888 621	64 819	-	93 953 440

Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	52 267	-
Reservering enligt stadgar	44 800	52 267
	97 067	52 267

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 800
årets resultat	64 819
Totalt	20 019
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
balanseras i ny räkning	20 019
Summa	20 019

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 431 479	841 624
Övriga rörelseintäkter		32 513	92 266
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 463 992	933 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-655 748	-449 739
Övriga externa kostnader	4	-85 968	-58 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 500	-284 375
Summa rörelsekostnader		-1 229 216	-792 589
Rörelseresultat		234 776	141 301
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 957	-127 680
Summa finansiella poster		-169 957	-127 680
Resultat efter finansiella poster		64 819	13 621
Resultat före skatt		64 819	13 621
Årets resultat		64 819	13 621

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	118 978 125	119 465 625
Summa materiella anläggningstillgångar		118 978 125	119 465 625
Summa anläggningstillgångar		118 978 125	119 465 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	66 438	58 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	80 378	59 922
Summa kortfristiga fordringar		146 816	118 382
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	794 597	817 597
Summa kassa och bank		794 597	817 597
Summa omsättningstillgångar		941 413	935 979
SUMMA TILLGÅNGAR		119 919 538	120 401 604

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		93 875 000	93 875 000
Fond för yttre underhåll		97 067	52 267
Summa bundet eget kapital		93 972 067	93 927 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 446	-52 267
Årets resultat		64 819	13 621
Summa fritt eget kapital		-18 627	-38 646
Summa eget kapital		93 953 440	93 888 621
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 414 992	25 869 999
Summa långfristiga skulder		25 414 992	25 869 999
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder	10	-	323 027
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	260 004	-
Leverantörsskulder		11 776	82 890
Skatteskulder		114 040	108 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	165 286	129 067
Summa kortfristiga skulder		551 106	642 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 919 538	120 401 604

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	64 819	13 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	487 500	
	552 319	13 621
Betald skatt	6 040	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 359	13 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 434	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-34 894	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	495 031	13 621
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-518 030	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-518 030	
Årets kassaflöde	-22 999	13 621
Likvida medel vid årets början	817 596	
Likvida medel vid årets slut	794 597	13 621

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%

Föreningens fastighet togs i bruk maj 2018, och för 2018 beräknades avskrivningar från och med 2018-06-01 då hela fastigheten tagits i bruk.

Övriga tillgångar och skulder

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de förväntas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 377 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 191 107	670 882
Hysesintäkter parkering	230 266	117 520
Övriga debiteringar	10 106	53 222
Summa	1 431 479	841 624

Not 3 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Driftskostnader		
El	199 438	117 691
Vatten	70 031	
Renhållning	36 624	37 637
	<u>306 093</u>	<u>155 328</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / Lokalvård	122 264	76 611
Kabel-TV och Internet	74 980	35 492
Fastighetsförsäkringar	19 758	11 273
	<u>217 002</u>	<u>123 376</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	2 294	
Reparation av gemensamma utrymmen	11 506	9 989
Reparation av garage och p-platser	3 067	
Reparation av installationer	2 731	
	<u>19 598</u>	<u>9 989</u>
Fastighetsskatt	6 040	108 000
Samfällighetskostnader	107 015	53 046
	<u>113 055</u>	<u>161 046</u>
Summa	655 748	449 739

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	10 000	
Revision	18 750	32 900
Ekonomisk förvaltning	42 076	-
Bankkostnader	2 496	1 512
Övriga administrativa kostnader	8 241	-
Övriga kostnader	4 405	24 063
Summa	85 968	58 475

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 750 000	119 750 000
	<u>119 750 000</u>	<u>119 750 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-284 375	-
-Årets avskrivning enligt plan	-487 500	-284 375
	<u>-771 875</u>	<u>-284 375</u>
Redovisat värde vid årets slut	118 978 125	119 465 625

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	71 000 000	71 000 000
--	------------	------------

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	237	-
Andra kortfristiga fordringar	66 201	58 460
	66 438	58 460

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	9 124	8 176
Förutbetalda kostnader	71 254	51 746
	80 378	59 922

Not 8 Kassa och Bank

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Klientmedelskonto	794 597	766 289
Transaktionskonto	-	51 308
	794 597	817 597

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta %	2019-12-31	2018-12-31	Nästa villkorsförändring
Nordea		25 414 992	25 869 999	
		25 414 992	25 869 999	
Nordea - lån 3978 89 09094	0,640	8 558 332	8 623 333	2021-06-16
Nordea - lån 3978 89 09108	0,670	8 558 332	8 623 333	2022-06-15
Nordea - lån 3978 89 09116	0,800	8 558 332	8 623 333	2023-06-21
Kortfristig del		-260 004	-	
		25 414 992	25 869 999	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningsskuld gentemot Sverige huset i Göteborg AB i enlighet med ekonomisk plan	-	323 027

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	18 750	18 750
Förutbetalda hyror och avgifter	71 590	63 963
Upplupna räntor	2 007	43 674
Upplupna driftskostnader	62 939	-
Upplupna styrelsearvoden	10 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2 680
	165 286	129 067

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	26 000 000	26 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Underskrifter

Göteborg den 2020-04-27


Ingvar Söderlund
Styrelseordförande


Carina Axelsson
Ledamot


Claes Magnusson
Ledamot


Karl Eklund
Ledamot


Daniel Skatt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28


Adam Andersson
Öhrlings PricewaterhouseCooper AB
Adam Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Hovås Hills, org.nr 769632-0436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sverigehuset Hovås Hills 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsföreningen Sverige Huset Hovås Hills 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 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 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 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.

Kungsbacka 2020-04-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Adam Andersson
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:

.....



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.
Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se