



ÅRSREDOVISNING 2019

**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SÄVEN 1 I VÄNERSBORG**

Organisationsnummer 769610-7783

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Säven 1

Org nr 769610-7783

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 13:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett 2017 med godkänt resultat. Nästa besiktning kommer ske enligt 3 års fastställd intervall år 2020.

Imkanalrensning skall utföras år 2020.

Energideklarationen utfördes senast år 2018 med godkänt resultat. Energideklaration är beställd år 2028.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen tillträdde fastigheten Säven 1 i Vänersborg den 2 januari 2006. Adresserna till föreningens byggnader är Hamngatan 17, Kungsgatan 1, Residensgatan 16 och Vattugränd 2.

Föreningens byggnader utgörs av två- och trevåningshus. Vid årets utgång var 23 av totalt 24 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 med hyresrätt samt 10 affärslokaler.

Den totala ytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 3 290 m², varav 2 528 m² utgör lägenhetsyta och fördelar sig enligt följande:

Handwritten mark

R o k	Antal
1	1 st
2	6 st
3	9 st
4	4 st
5	2 st
6	1 st
7	1 st
Totalt	24 st

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Hudvård	35	2020-12-31
Café	85	2022-12-31
Restaurang	97	2022-09-30
Frisör	109	2020-07-31
Fotvård*	41	2022-09-30
Butik	150	2020-06-01
Tandläkare*	81,5	2022-12-31
Butik	80	2021-02-22
Butik	31	2022-09-30
Café	50	2022-12-31

**ej momsregistrerad lokal*

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 634 m² vilket motsvarar 19,3% av fastighetens totalyta. pk

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll / reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Förberedelse inför målning av fasad Hus A samt fönsterbyte.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 670 369 kr.

Under året har föreningen åtgärdat i ventilationsledning mellan lgh 1A och 6A samt åtgärdat fel monterade vägg/takreglar (konstruktionsfel i lgh 3A via lgh 7A).

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades år 2019.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Ny undercentral, fönsterbyte Hus A innegård mot Kungsgatan, fönstermålning Hus A utsidan, Hus A fasadmålning, fönstermålning Hus A innegård mot Hamngatan.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes den 1/1 2019 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften samt hyran 534 kronor per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 1/1 2020.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 101 205 kr.

Föreningen har dessutom sina lån på olika bindningstider vilket är positivt.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende underhållsplanering
- Skaraborgs Städ avseende städning
- Vattenfall avseende leverans av el och värme
- Sappa avseende kabel-tv
- Inspecta avseende hissbesiktningar
- Curator Hiss avseende hisservice
- Spikbussen avseende jourservice
- Inflo avseende ventilation

Aktiviteter

Vår- och höststädning, samt glöggafton.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar (föregående år 32). Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 0 st överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2019, 23 röstberättigade medlemmar deltog.



Styrelsen samt suppleanter

Leif Selin	Ordförande
Thorild Bengtsson	vice ordförande
Tord Wennerblom	Sekreterare
Erik Brändström	ledamot
Tomas Johansson	ledamot
Eva Ulvsgård	suppleant
Gunilla Aludden	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Tord Wennerblom, Tomas Johansson, Leif Selin, Eva Ulvsgård samt Gunilla Aludden. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Annika Wennerblom vald av bostadsrättsföreningen, samt revisorerna Magnus Emilsson med Susanne Andersson som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lennart Bäcklund sammankallande och Kent Eng.

Miljösamordnare/Studieorganisatör

Miljösamordnare/Studieorganisatör har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Erik Brändström.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 035	2 008	2 011	1 962	1 903
Resultat efter finansiella poster, tkr	-39	159	-222	486	-120
Soliditet %	72	72	65	62	59
Bankskuld tkr	5 101	5 188	6 189	7 311	7 968
Låneskuld kr/kvm	1 551	1 813	2 163	2 222	2 422
Genomsnittslig skuldränta %	1,5	1,6	1,49	2,0	2,4
Avgifts / hyresnivå för bostäder kr/kvm	534	529	524	519	507
Taxeringsvärde	26 410	18 601	18 601	18 444	18 444

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balans- rat resul- tat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 550 111	2 172 589	337 471	-1 644 784	159 457
Förändring under året					
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	159 457	-159 457
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-28 297	28 297	
Årets resultat					-38 885
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	609 174	-1 757 030	-38 885

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	-1 485 327
Årets resultat	-38 885
Reservering till fond för yttre underhåll	- 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>28 297</u>
Till stämmans förfogande	-1 795 915

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning -1 795 915

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -38 885

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning till underhållsfond	-300 000
Disposition underhållsfond	<u>28 297</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-271 703

Resultat efter fondförändring -310 588

ju

Brf Säven 1

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 035 058	2 007 665
Summa intäkter		2 035 058	2 007 665
Driftskostnader	Not 2	-1 581 877	-1 248 582
Underhållskostnader	Not 3	-28 297	-114 386
Personalkostnader	Not 4	-27 768	-31 451
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-361 764	-361 764
Summa rörelsekostnader		-1 999 707	-1 756 183
Rörelseresultat		35 351	251 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 341	370
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-75 577	-92 395
Summa finansiella poster		-74 236	-92 025
Årets resultat		-38 885	159 457

Brf Säven 1**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>17 525 317</u>	<u>17 887 081</u>
	17 525 317	17 887 081

Finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>17 525 317</u>	<u>17 887 081</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 9	59 911	72 649
-------	--------	--------

Övriga fordringar

Not 10	9 728	9 728
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>59 293</u>	<u>59 201</u>
128 932	141 578

Kassa och bank

2 436 083	2 146 784
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 565 015</u>	<u>2 288 362</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>20 090 332</u>	<u>20 175 443</u>
-------------------	-------------------

Brf Säven 1

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 722 700	15 722 700
Fond för yttre underhåll	609 174	337 471
	<u>16 331 874</u>	<u>16 060 171</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 757 030	-1 644 784
Årets resultat	-38 885	159 457
	<u>-1 795 915</u>	<u>-1 485 327</u>
Summa eget kapital	14 535 959	14 574 844
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 014 737	2 452 481
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13 49 605	26 205
	<u>5 064 342</u>	<u>2 478 686</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 86 468	2 735 192
Leverantörsskulder	121 742	108 715
Skatteskulder	2 605	1 509
Övriga skulder	Not 15 30 015	28 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 249 202	248 395
	<u>490 031</u>	<u>3 121 913</u>
Summa skulder	5 554 373	5 600 599
Summa Eget kapital och skulder	20 090 332	20 175 443

Brf Säven 1

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 37 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Brf Säven 1

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 270 332	1 257 768
	Hyror	750 816	737 040
	Bortfall hyror	0	-6 000
	Övriga intäkter	13 910	18 857
		2 035 058	2 007 665
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	139 174	132 972
	Tv/datakostnader	34 876	27 340
	Reparationer	642 072	282 598
	El	69 579	64 508
	Uppvärmning	363 302	368 646
	Vatten	62 395	59 436
	Sophämtning	21 303	18 008
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 148	65 018
	Medlemsavgifter	4 757	4 390
	Försäkringar	41 125	39 905
	Förvaltningsarvoden	65 689	60 310
	Övriga driftskostnader	68 458	125 434
	Övriga kostnader	0	18
		1 581 877	1 248 582
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	28 297	114 386
		28 297	114 386
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	22 900	25 900
	Sociala kostnader	4 868	5 551
		27 768	31 451
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	361 764	361 764
		361 764	361 764
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	1 341	370
		1 341	370
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	75 577	92 395
		75 577	92 395

Brf Säven 1

Noter	2019-12-31		2018-12-31			
Not 8 Byggnader och mark						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnaderna är helt avskrivna år			2055			
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1960			
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31	
Ursprunglig byggnad	18 350 598	-4 697 773	-361 764	t o m 2055	13 291 061	
Mark	4 234 256	0			4 234 256	
	<u>22 584 854</u>	<u>-4 697 773</u>	<u>-361 764</u>		<u>17 525 317</u>	
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader			18 350 598		18 350 598	
Anskaffningsvärde mark			4 234 256		4 234 256	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>22 584 854</u>		<u>22 584 854</u>	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar			-4 697 773		-4 336 009	
Årets avskrivningar			-361 764		-361 764	
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-5 059 537</u>		<u>-4 697 773</u>	
Bokfört värde			17 525 317		17 887 081	
Taxeringsvärde för Säven 1						
Byggnad - bostäder			16 600 000		11 200 000	
Byggnad - lokaler			2 696 000		2 608 000	
			<u>19 296 000</u>		<u>13 808 000</u>	
Mark-bostäder			6 200 000		4 108 000	
Mark-lokaler			914 000		685 000	
			<u>7 114 000</u>		<u>4 793 000</u>	
Taxeringsvärde totalt			26 410 000		18 601 000	
Not 9 Kundfordringar						
Hyses och avgiftsfordringar			57 945		72 649	
Övriga kundfordringar			1 966		0	
			<u>59 911</u>		<u>72 649</u>	
Not 10 Övriga fordringar						
Skattekonto			9 728		9 728	
			<u>9 728</u>		<u>9 728</u>	
Not 11 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 550 111	2 172 589	337 471	-1 644 784	159 457	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	159 457	-159 457	
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-28 297	28 297		
Årets resultat					-38 885	
Belopp vid årets slut	13 550 111	2 172 589	609 174	-1 757 030	-38 885	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	446925	1,20%	2020-01-03	960 000	40 000
	Stadshypotek AB	461812	1,15%	2020-12-01	2 468 045	26 468
	Stadshypotek AB	532688	1,19%	2024-10-30	1 673 160	20 000
					<u>5 101 205</u>	<u>86 468</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						5 014 737
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						4 668 865
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckning			14 051 000		14 051 000	

Brf Säven 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut		
Övriga långfristiga skulder	49 605	26 205
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)	86 468	2 735 192
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	30 015	28 102
	30 015	28 102
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 684	0
Förutbetalda hyror och avgifter	154 694	133 153
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	83 824	115 242
	249 202	248 395

Vänersborg 10/3 2020

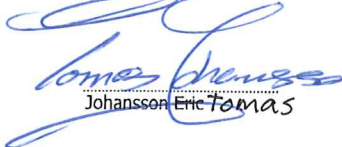

Eric Brändström



Leif Selin



Thorild Bengtsson



Johansson Eric Tomas



Wennerblom Tord

Vår revisionsberättelse har 17/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning


Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Säven 1, org.nr. 769610-7783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 iverkliga verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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, förfalskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Säven 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Grund för 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:

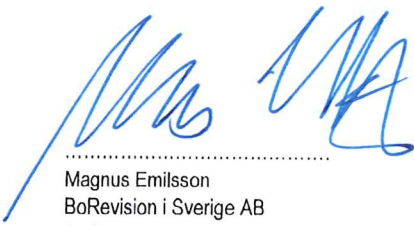
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Vänersborg den 17 / 3 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Annika Wennerblom
Av föreningen vald revisor