

Årsredovisning för

Brf Herremannen 7 i Ramlösa

769611-6552

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herremannen 7 i Ramlösa, 769611-6552, med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2004-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Henrik Torshed	Ordförande
Peter Slinge	Ledamot
Susanne Karlsson	Ledamot
Alexander Wallberg	Ledamot

Dianne Hallworth Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda styrelsemöte.

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-16.

Revisor

Christer Andersson Myllenberg i Helsingborg AB

Valberedning

Styrelsen har agerat som valberedning

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Herremannen 7	2005	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad via Allians Försäkringsmäklare och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är 2 280 kvadratmeter, varav 2 280 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

Bostäder

Föreningen har 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Fastigheten är klassad som småhus.

AntalStorlek

20 st 4 ½ rok

Under räkenskapsåret har 1 överlåtelse skett.

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter. Bredablick Förvaltning AB sköter den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under 2019 pga de oseriösa offerter föreningen erbjöds.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning tkr	1 473	1 471	1 466	1 461
Resultat efter finansiella poster tkr	314	256	-28	193
Soliditet, %	41	40	39	39
Årsagifter / kvm	614	614	614	614
Lån / Brf kvm	6 576	6 977	7 039	7 096
Elkostnader / kvm	10	9	8	8
Värmekostnader / kvm	82	88	85	88
Vattenkostnader / kvm	28	27	27	26
Kapitalkostnader / kvm	131	154	163	187

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående årsstämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	9 500 000			9 500 000
Upplåtelseavgifter	1 586 500			1 586 500
Fond för yttre underhåll	443 700	66 720		376 980
Ansamlad förlust	-1 180 242	-66 720	256 380	-1 369 903
Årets resultat	313 937	313 937	-256 380	256 380
Vid årets slut	10 663 895	313 937	-	10 349 957

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

balanserat resultat	-1 113 522
årets resultat	313 937
reservering till fond för yttre underhåll	-66 720
Totalt	866 305
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-866 305
Summa	-866 305

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 472 966	1 471 076
Övriga rörelseintäkter		-	180
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 472 966	1 471 256
Rörelsekostnader			
Fastighetsskostnader	3	-628 243	-595 514
Övriga externa kostnader	4	-60 118	-94 492
Personalkostnader	5	-25 165	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147 899	-147 899
Summa rörelsekostnader		-861 425	-864 189
Rörelseresultat		611 541	607 067
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 604	-350 687
Summa finansiella poster		-297 604	-350 687
Resultat efter finansiella poster		313 937	256 380
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		313 937	256 380
Skatter			
Årets resultat			

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	24 510 436	24 658 335
Summa materiella anläggningstillgångar		24 510 436	24 658 335
Summa anläggningstillgångar		24 510 436	24 658 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	63 364
Övriga fordringar		12 916	12 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 407	51 256
Summa kortfristiga fordringar		66 323	127 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 347 943	942 208
Summa kassa och bank		1 347 943	942 208
Summa omsättningstillgångar		1 414 266	1 069 744
SUMMA TILLGÅNGAR		25 924 702	25 728 079

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 500 000	9 500 000
Upplåtelseavgifter		1 586 500	1 586 500
Fond för yttre underhåll		443 700	376 980
Summa bundet eget kapital		11 530 200	11 463 480
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 180 242	-1 369 903
Årets resultat		313 937	256 380
Summa fritt eget kapital		-866 305	-1 113 523
Summa eget kapital		10 663 895	10 349 957
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 855 010	14 974 929
Summa långfristiga skulder		14 855 010	14 974 929
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		137 468	137 468
Leverantörsskulder		54 827	56 208
Skatteskulder		13 593	13 556
Övriga skulder		10 620	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 289	195 961
Summa kortfristiga skulder		405 797	403 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 924 702	25 728 079

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 ekonomisk förening.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Värmeanläggning	20

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	1 329 468	1 329 468
Hyra bostäder	131 478	129 588
Hyra lokaler	12 020	12 020
	1 472 966	1 471 076

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Teknisk förvaltning	64 000	64 366
Gård	5 593	-
Förbrukningsmaterial	672	194
Rep. fastigheten	4 587	-
Rep. hyreslägenhet	-	2 568
Rep. gård	-	-
Rep. VVS	6 319	2 404
El	23 207	19 828
Värme	186 368	199 922
Vatten	63 846	62 051
Renhållning	37 497	40 617
Fastighetsförsäkring	47 228	42 651
Kabel-TV	27 946	27 373
Fastighetsskatt	160 980	156 240
	628 243	595 514

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Datakommunikation	1 716	1 716
Föreningskostnader	1 563	500
Styrelsekostnader	700	1 413
Ersättning till revisor	9 688	9 688
Förvaltningskostnader	39 712	39 271
Konsultarvode	-	37 500
Bankkostnader	2 439	194
Bostadsrätterna	4 300	4 210
	<u>60 118</u>	<u>94 492</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	5 165	6 284
	<u>25 165</u>	<u>26 284</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>25 751 161</u>	<u>25 751 161</u>
	25 751 161	25 751 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 092 826	-944 928
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-147 899</u>	<u>-147 898</u>
	-1 240 725	-1 092 826
Redovisat värde vid årets slut	<u>24 510 436</u>	<u>24 658 335</u>
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	8 184 264	8 184 264
Taxeringsvärde byggnader:	15 060 000	15 060 000
Taxeringsvärde mark:	<u>7 180 000</u>	<u>7 180 000</u>
Vid årets slut	<u>22 240 000</u>	<u>22 240 000</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2,14	2019-12-13	-	3 530 614
SBAB	2,09	2020-11-10	3 719 978	3 754 783
Swedbank	2,04	2024-03-25	2 647 500	2 647 500
Swedbank	1,93	2020-01-07	2 535 000	2 644 500
Swedbank	1,67	2022-03-25	-	2 535 000
Swedbank	1,26	2023-11-24	6 090 000	-
			14 992 478	15 112 397
Kortfristig del, lång skuld			-137 468	-137 468
			14 855 010	14 974 929

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 176 000	19 176 000
	19 176 000	19 176 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 är tanken att förråd och miljöhus ska renoveras.

Underskrifter

Helsingborg 7 / 5 2020


Henrik Torshed
Ordförande


Peter Slinge
Ledamot

Alexander Wallberg
Ledamot


Susanne Karlsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 - 2020


Anders Karlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Herremannen 7 i Ramlösa
Org. nr 769611-6552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herremannen 7 i Ramlösa 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.

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

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

Revisorns ansvar

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. 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 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 Brf Herremannen 7 i Ramlösa 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 Brf Herremannen 7 i Ramlösa 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 betryggande 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.

Helsingborg, 2020-05-26

Anders Karlsson