



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trumman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höör.

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

Styrelsen

Lars Gösta Magnus Månsson	Ordförande
Sofie Margareta Gullstrand	Sekreterare
Emma Charlotta Palmqvist	Kassör
Marcus Mats Christian Hellström	Ledamot
Mats Tryggve Ljungberg	Ledamot
Susanne Zdzislawa Salomonsson	Ledamot

Anna-Maria C Lindholm Comisso Revisor

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna-Maria Lindholm Comisso	Ordinarie Extern	Ludvig & Co
Bengt Sandström	Suppleant Extern	BS Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-07. Extra stämma med anledning av val av ny kassör.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trumman 1	1991	Höör

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via en gaspanna i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

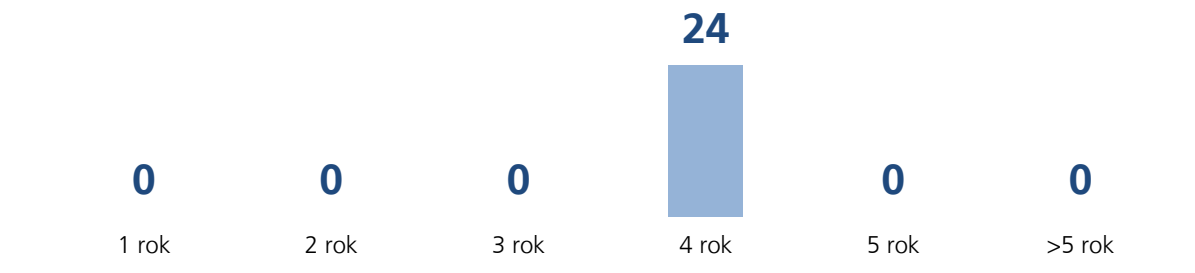
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 24 småhus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m², varav 2 520 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av belysningsarmatur Gårdsplan	2019	
Spola dagvattensystem och dräneringsledning	2019	Enligt underhållsplan
Slyröjning tomtgräns	2019	Enligt underhållsplan
Byte av ventilationssystem	2018	
Målning och renovering av plank	2016	Renovering efter behov
Målning av terrass- och balkongdörrar	2016	Samtliga dörrar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	Görs vart 3:e år
Radonmätning	2016	Mätningen visade inget radon
Anticimex våtrumsbesiktning	2016 - 2019	Görs vart 3:e år
Vindar	2015	Masonitskivor har fästs/bytts ut, ventilationsluckor har rensats
Tak, algtvätt	2015 - 2019	
Sotning	2015	
Byte av gasolpannor	2014	18 nya pannor installerades, vilket innebär att samtliga pannor nu är utbytta
Rensning av hängrännor	2014 - 2019	
Renovering av balkonger	2012 - 2013	Omfattande byte av skadade trädelar samt oljebehandling
Byte av förräddörrar	2012 - 2013	Sju dörrar våren 2013
Målning av träfoder på förråden	2011	Målning, byte av träfoder på förråden
Målning av förråd	2011 - 2014	Ommålning 2012–2014.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny lekplats	2020	Enligt besiktning gjord 2017
Målning av fasad, fönster och plåt på samtliga lgh	2020	Ligger för frågan
Måla fönster	2020	Målning efter behov enligt underhållsplan
Tvätta, måla ytterdörrar	2020	Åtgärd efter behov, enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal för gasolpannor	Gaseres AB
Serviceavtal Ventilation	Olofssons Plåt

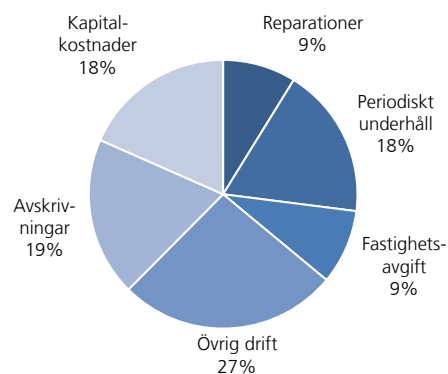
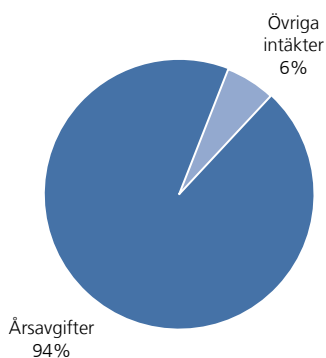
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 881 371	2 015 798
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 725 227	1 710 970
Finansiella intäkter	-11	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 328
Ökning av kortfristiga skulder	86 678	34 156
	1 811 894	1 754 454
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	829 070	1 406 051
Finansiella kostnader	241 334	242 829
Ökning av kortfristiga fordringar	1 604	0
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
	1 312 008	1 888 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 381 257	1 881 371
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	499 886	-134 426

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	644	644	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 401	5 496	5 591	5 687
Elkostnad/m ² totalyta	3	5	6	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	96	95	96
Soliditet (%)	33	32	32	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	402	-190	575	584
Nettoomsättning (tkr)	1 708	1 708	1 708	1 672

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 520 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 280 000	0	0	2 280 000
Kapitaltillskott	1 319 952	0	0	1 319 952
Fond för yttre underhåll	1 249 900	431 300	0	818 600
S:a bundet eget kapital	4 849 852	431 300	0	4 418 552
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 697 539	-431 300	-190 254	2 319 093
Årets resultat	402 469	402 469	190 254	-190 254
S:a fritt eget kapital	2 100 008	-28 831	0	2 128 839
S:a eget kapital	6 949 860	402 469	0	6 547 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	402 469
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 128 839
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-431 300</u>
summa balanserat resultat	2 100 008

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>2 100 008</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 708 032	1 708 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 195	2 938
Summa rörelseintäkter		1 725 227	1 710 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-670 546	-1 286 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 634	-73 273
Personalkostnader	Not 6	-59 890	-46 751
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 343	-252 343
Summa rörelsekostnader		-1 081 413	-1 658 394
RÖRELSERESULTAT		643 814	52 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 334	-242 829
Summa finansiella poster		-241 345	-242 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		402 469	-190 254
ÅRETS RESULTAT		402 469	-190 254

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 525 498	18 777 841
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 525 498	18 777 841
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 525 498	18 777 841
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 330 481	1 828 980
Summa kortfristiga fordringar		2 330 481	1 828 991
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		53 248	53 248
Summa kassa och bank		53 248	53 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 383 729	1 882 239
SUMMA TILLGÅNGAR		20 909 227	20 660 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 280 000	2 280 000
Kapitaltillskott		1 319 952	1 319 952
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 249 900	818 600
Summa bundet eget kapital		4 849 852	4 418 552
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 697 539	2 319 093
Årets resultat		402 469	-190 254
Summa fritt eget kapital		2 100 008	2 128 839
SUMMA EGET KAPITAL		6 949 860	6 547 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 370 000	8 610 000
Summa långfristiga skulder		13 370 000	8 610 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	240 000	5 240 000
Leverantörsskulder		146 385	78 069
Skatteskulder		12 900	11 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	190 082	173 336
Summa kortfristiga skulder		589 367	5 502 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 909 227	20 660 080

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 621 912	1 621 912
Bredbandsintäkter	86 112	86 112
Öresutjämning	8	8
	1 708 032	1 708 032

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	17 195	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 938
	17 195	2 938

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 460	0
	Snöröjning/sandning	29 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 489
	Gård	1 050	299
	Serviceavtal	0	26 504
	Förbrukningsmateriel	8 621	821
	Fordon	5 735	10 150
		51 741	39 263
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	45 000	23 160
	VVS	0	678
	Värmeanläggning/undercentral	43 369	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 562
	Tak	27 821	0
	Vattenskada	0	6 920
		116 190	35 320
	Periodiskt underhåll		
	VVS	127 800	0
	Ventilation	0	873 281
	Elinstallationer	0	49 750
	Tak	0	21 323
	Mark/gård/utemiljö	112 620	0
		240 420	944 354
	Taxebundna kostnader		
	El	8 355	12 631
	Grovsopor	0	2 410
		8 355	15 041
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 776	51 985
	Kabel-TV	82 524	82 524
		136 300	134 509
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 540	117 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	670 546	1 286 027
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	660	535
	Juridiska åtgärder	9 453	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 688	6 063
	Föreningskostnader	7 790	-429
	Styrelseomkostnader	0	437
	Fritids- och trivselkostnader	874	1 238
	Förvaltningsarvode	57 218	55 466
	Administration	5 526	5 484
	Korttidsinventarier	6 865	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		98 634	73 273

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	35 000
	Sociala kostnader	14 890	11 751
		59 890	46 751
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	233 218	233 218
	Förbättringar	19 125	19 125
		252 343	252 343
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 127 320	25 127 320
	Utgående anskaffningsvärde	25 127 320	25 127 320
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 349 479	-6 097 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 343	-252 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 601 822	-6 349 479
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 525 498	18 777 841
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 423 030	1 423 030
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 072 000	3 072 000
		15 672 000	15 672 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 672 000	15 672 000
		15 672 000	15 672 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 679	37 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 679	37 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 679	-37 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 679	-37 679
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 398	16 398
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 398	16 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 398	-16 398
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 398	-16 398
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 472	857
	Klientmedel hos SBC	2 328 009	1 828 123
		2 330 481	1 828 980
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	818 600	387 300
	Reservering enligt stadgar	431 300	431 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 249 900	818 600

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,880 %	5 000 000	5 000 000	2020-06-30
Länsförsäkringar	1,330 %	5 000 000	5 000 000	2022-06-30
Länsförsäkringar	1,950 %	3 610 000	3 850 000	2023-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 610 000	13 850 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-5 240 000	
		13 370 000	8 610 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 410 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 890 000	25 890 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Ränta	19 443	20 715
Avgifter och hyror	124 642	106 624
	190 082	173 336

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

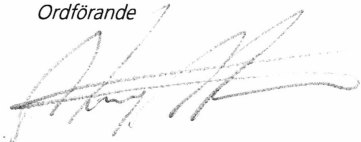
Ny lekplats.

Målning av fasader, fönster och plåt av samtliga lägenheter.

Styrelsens underskrifter

HÖÖR den 27 / 3 2020

Lars Gösta Magnus Månsson
Ordförande



Sofie Margareta Gullstrand
Sekreterare



Emma Charlotta Palmqvist
Kassör



Marcus Mats Christian Hellström
Ledamot



Mats Tryggve Ljungberg
Ledamot



Susanne Zdzislawa Salomonsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020



Anna-Maria Lindholm Comisso
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trumman

Org.nr 716439-4897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trumman för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Trumman enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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.

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 Trumman för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Bostadsrättsföreningen Trumman 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Höör den 8 april 2020



Anna-Maria Lindholm Comisso
Extern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE