

# 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nevishög

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 2020 och 2050.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1989-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Staffanstorp.

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

#### Styrelsen

Åsa Christina Helena Hansson	Vice ordförande	
Bo Thure Axel Andersson	Ledamot	
Phillip Roland Lennart Johansson	Ledamot	
Lena Christin Lundvall	Ledamot	
Dennis Patrik Kristoffer Svensson	Ledamot	Avgick 1/11 2019
Ester Toth Harmat	Ledamot	

Hans Peter Gustaf Lindblad	Suppleant
Jan Mattias Petersson	Suppleant
Dillon Aktiebolag	Revisor
Simon Nils Gunnar Granath	Huvudansvarig revisor

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Peter Gustaf Lindblad, Lena Christin Lundvall och Jan Mattias Petersson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Simon Granath

Ordinarie Extern

Dillon Aktiebolag

#### Valberedning

Christina Steijner

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nevishög 13:7	1991	Staffanstorp

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via naturgas.

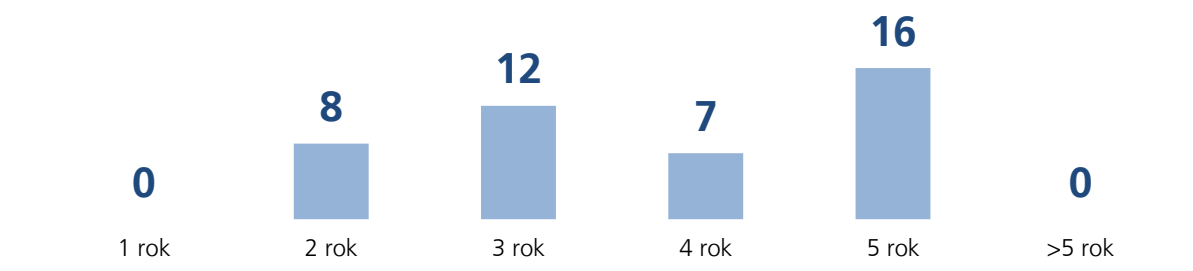
Värdeåret är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 606 m<sup>2</sup>, varav 4 606 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Kvarterslokal

#### Kommentar

uthyres endast till medlemmar

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppfräschning av gemensamhetslokal samt inköp av nya vitvaror till densamma	2019
Målning av carportar/förråd och ytterdörrar	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader enplans - och parhus	2020	Reparation av skadat tegel
Underhåll/byte av fönster och altandörrar	2020	
Yttertak, Vatten & avlopp	2020	Tak avser punkthusen, underhållsspolning

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning t.o.m. 2019	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2020	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Löpande underhåll	Riksbyggen

### Föreningens ekonomi

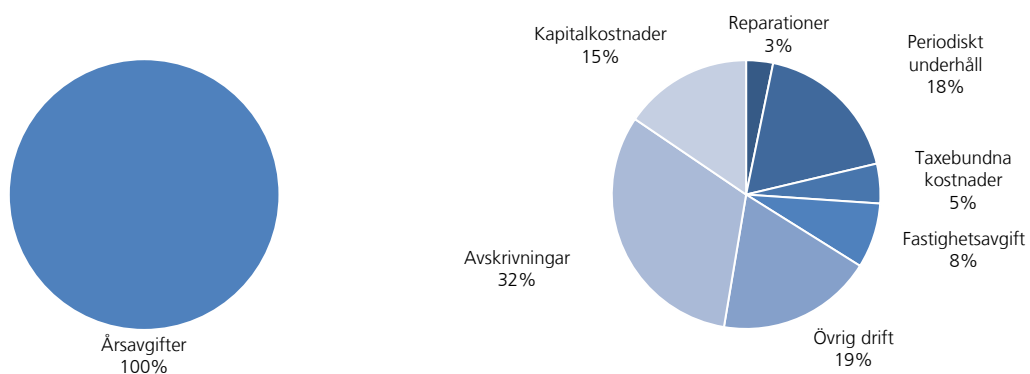
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 837 556</b>	<b>4 962 363</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 352 107	3 367 617
Finansiella intäkter	3 537	3 740
Minskning kortfristiga fordringar	19 037	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	610 803
	<b>3 374 681</b>	<b>3 982 161</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 419 778	1 146 480
Finansiella kostnader	419 087	616 571
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	633 600
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 317
Minskning av långfristiga skulder	1 012 100	675 000
Minskning av kortfristiga skulder	676 101	0
	<b>3 527 066</b>	<b>3 106 968</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 685 171</b>	<b>5 837 556</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-152 386</b>	<b>875 193</b>

\*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.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan den 1/10-2019 så är vi igång med en egen fastighetskötare via Riksbyggen och även med Teknisk förvaltning. Utöver det så har vi även fått en ny underhållsplan som är mycket mer detaljerad och det kommer att påbörjas en hel del underhåll under nästa år både när det gäller punkthusen och par/enplanshusen.

Vi har anlitat en extern revisor fr.o.m. 2019.

Vår gemensamhetslokal har fräschats upp med ny färg, inredning och nya vitvaror. Vi hoppas att fler medlemmar vill nyttja lokalen för fest, kalas mm.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	728	729	729	729
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 124	6 344	6 490	6 664
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	1	1	1
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	2	3	3
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	6	6	6
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	91	134	139	142
Soliditet (%)	33	31	29	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	653	808	1 206	1 258
Nettoomsättning (tkr)	3 351	3 356	3 356	3 356

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 606 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 381 071	0	0	3 381 071
Fond för yttre underhåll	7 138 924	738 419	0	6 400 505
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 519 995</b>	<b>738 419</b>	<b>0</b>	<b>9 781 576</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 759 436	-738 419	808 306	2 689 549
Årets resultat	653 419	653 419	-808 306	808 306
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 412 855</b>	<b>-85 000</b>	<b>0</b>	<b>3 497 855</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>13 932 850</b>	<b>653 419</b>	<b>0</b>	<b>13 279 431</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	653 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 497 854
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-738 419</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 412 854</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>487 500</u>
<b>3 900 354</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 351 362	3 356 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	745	11 409
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 352 107</b>	<b>3 367 617</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 149 109	-897 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 549	-140 951
Personalkostnader	Not 6	-94 121	-107 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-863 360	-800 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 283 138</b>	<b>-1 946 480</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 068 969</b>	<b>1 421 137</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 537	3 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 087	-616 571
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-415 550</b>	<b>-612 831</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>653 419</b>	<b>808 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>653 419</b>	<b>808 306</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	36 793 059	37 656 419
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 793 059</b>	<b>37 656 419</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>36 793 059</b>	<b>37 656 419</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	30
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	4 434 325	4 846 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 434 325</b>	<b>4 846 583</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 273 146	1 032 310
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 273 146</b>	<b>1 032 310</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 707 471</b>	<b>5 878 893</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 500 529</b>	<b>43 535 312</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 381 071	3 381 071
Fond för yttre underhåll	Not 10	7 138 924	6 400 505
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 519 995</b>	<b>9 781 576</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 759 436	2 689 549
Årets resultat		653 419	808 306
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 412 855</b>	<b>3 497 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 932 850</b>	<b>13 279 431</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 194 620	28 418 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 194 620</b>	<b>28 418 820</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 012 100	800 000
Leverantörsskulder		65 284	724 228
Skatteskulder		11 635	19 552
Övriga skulder		38 766	33 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	245 275	259 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 373 060</b>	<b>1 837 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 500 529</b>	<b>43 535 312</b>

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	53 år	53 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	3 351 308	3 356 154
Öresutjämning	54	54
	<b>3 351 362</b>	<b>3 356 208</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	745	11 409
	<b>745</b>	<b>11 409</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	67 106	0
	Fastighetskötsel gård beställning	17 650	3 938
	Gemensamma utrymmen	0	3 119
	Sophantering	1 919	0
	Gård	0	400
	Serviceavtal	7 372	4 982
	Förbrukningsmateriel	23 161	6 699
	Fordon	0	199
		<b>117 208</b>	<b>19 337</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	30 190	3 873
	Lås	0	490
	Installationer	2 104	0
	VVS	10 585	47 090
	Värmeanläggning/undercentral	41 487	35 805
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 178
	Skador/klotter/skadegörelse	1 000	72 838
	Vattenskada	484	14 395
		<b>85 850</b>	<b>177 669</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	261 000
	Garage/parkering	487 500	0
		<b>487 500</b>	<b>261 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	6 342	6 776
	Gas	8 822	10 622
	Vatten	28 275	28 241
	Sophämtning/renhållning	79 661	83 738
	Grovsopor	5 815	5 847
		<b>128 915</b>	<b>135 224</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 732	51 973
	Kabel-TV	47 445	46 049
	Bredband	14 792	0
		<b>116 969</b>	<b>98 022</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>212 667</b>	<b>206 416</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 149 109</b>	<b>897 668</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	2 425	0
	Tele- och datakommunikation	4 188	4 346
	Juridiska åtgärder	859	32 977
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	60
	Befarade förluster	116	0
	Föreningskostnader	15 371	3 836
	Styrelseomkostnader	249	8 968
	Fritids- och trivselkostnader	4 493	535
	Förvaltningsarvode	66 174	64 147
	Administration	6 918	4 855
	Korttidsinventarier	23 838	15 221
	Konsultarvode	51 918	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 580
		<b>176 549</b>	<b>140 951</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	58 025	58 900
	Löner	16 050	24 975
	Kostnadsersättningar	0	687
	Sociala kostnader	20 046	23 298
		<b>94 121</b>	<b>107 860</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	800 000	800 000
	Förbättringar	63 360	0
		<b>863 360</b>	<b>800 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 447 470	45 813 870
	Nyanskaffningar	0	633 600
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 447 470</b>	<b>46 447 470</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 791 051	-7 991 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-863 360	-800 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 654 411</b>	<b>-8 791 051</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 793 059</b>	<b>37 656 419</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 265 725	3 265 725
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 584 000	28 536 000
	Taxeringsvärde mark	13 187 000	12 284 000
		<b>49 771 000</b>	<b>40 820 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 771 000	40 820 000
		<b>49 771 000</b>	<b>40 820 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Kundfordringar	1 869	1 869
	Skattekonto	20 431	-1 403
	Klientmedel hos SBC	4 412 025	4 805 246
	Fordringar	0	40 725
	Fordringar kreditfakturor	0	116
		<b>4 434 325</b>	<b>4 846 553</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	6 400 505	5 661 505
	Reservering enligt stadgar	738 419	739 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 138 924</b>	<b>6 400 505</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,390 %	12 204 071	12 329 071	2020-03-20
SBAB	1,780 %	5 356 338	5 906 338	2020-11-20
Handelsbanken	1,360 %	10 646 311	10 983 411	2023-12-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 206 720</b>	<b>29 218 820</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 012 100	-800 000	
		<b>27 194 620</b>	<b>28 418 820</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 134 120 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 886 000	44 886 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	7 945	15 400
Avgifter och hyror	237 330	244 215
	<b>245 275</b>	<b>259 615</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Frostsprängningar i tegelfasaderna på enplans och parhusen kommer åtgärdas.

Fönster och altandörrar kommer bytas/repareras.

Taken på punkthusen kommer ses över och åtgärdas vid behov.

En ny energideklaration kommer upprättas.

Underhållspolning av avloppen i samtliga bostäder kommer utföras.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STAFFANSTORP den / 2020



Asa Christina Helena Hansson  
Vice ordförande



Bo Thure Axel Andersson  
Ledamot



Philip Roland Lennart Johansson  
Ledamot



Lena Christin Lundvall  
Ledamot



Dennis Patrik Kristoffer Svensson  
Ledamot



Ester Toth Harmat  
Ledamot

Vår

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2020

Dillon AB



Simon Granath  
Extern revisor

Auktoriserad

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Nevishög

Org.nr 716439-0283



### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nevishög 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 april 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 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

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. 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 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. *ss*



## 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 Brf Nevishög för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 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.

### Anmärkningar

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalt skatter och avgifter.

Malmö den 25/11 2020

Dillon AB

Simon Granath  
Auktoriserad 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](http://WWW.SBC.SE)