



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 Tölö Villastad Västra

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 2019 och 2068.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1999-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tölö Villastads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsytor och gator med tillhörande belysning, samt anslutning till kommunalt VA system..

Styrelsen

Lars Ronny Natanael Almgren	Ledamot
Karl Tore Sjölander	Ledamot
Philip Andreas Sutherland	Ledamot

Sylvia Maria Therese Johansson	Suppleant
Eva Britt-Marie Olausson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Ronny Natanael Almgren, Sylvia Maria Therese Johansson, Eva Britt-Marie Olausson, Karl Tore Sjölander och Philip Andreas Sutherland.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Ljungberg Ordinarie Extern RSM

Valberedning

Ulla-Britt Johansson
Henrik Olsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TÖLÖ 5:95	1999	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

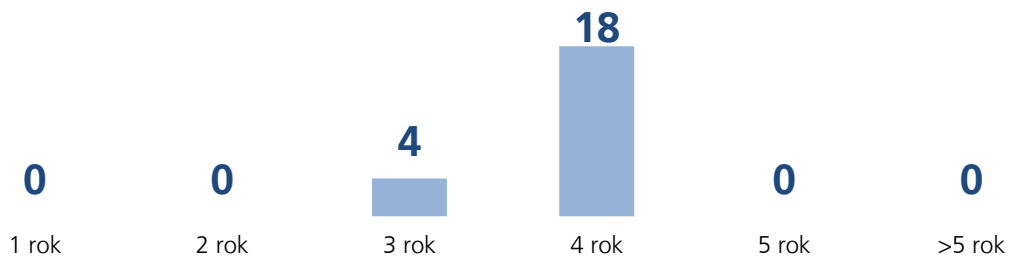
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 11 småhus.
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 362 m², varav 2 362 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2068.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning fönster och dörrar	2014
Målning fasader	2013
Planerat underhåll	År
Rensning vent.kanaler	2020
Genomgång av golvvärmesystem	2020
Byte papptak på förråd	2020
Målning fasader	2023
Målning fönster och dörrar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

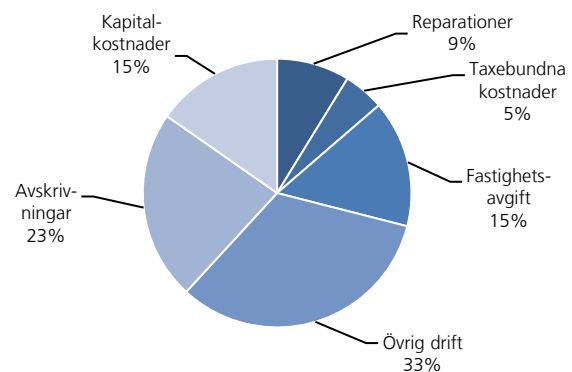
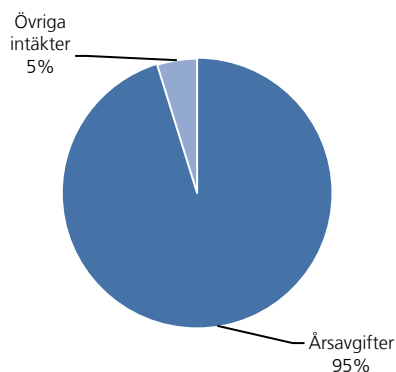
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar Halland	Försäkring
Aderbys rör	VVS

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 443 897	1 278 511
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 455 113	1 324 036
Finansiella intäkter	0	32
Minskning kortfristiga fordringar	49 674	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	86 809
	1 504 787	1 410 877
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	714 899	810 300
Finansiella kostnader	177 512	182 167
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 087
Minskning av långfristiga skulder	189 646	188 937
Minskning av kortfristiga skulder	38 360	0
	1 120 417	1 245 491
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 828 267	1 443 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	384 370	165 386

*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: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	586	538	538	538
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 143	7 223	7 303	7 367
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	77	87	133
Soliditet (%)	37	36	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	297	67	297	181
Nettoomsättning (tkr)	1 442	1 270	1 270	1 270

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 362 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	8 085 000	0	0	8 085 000
Fond för yttre underhåll	1 211 925	130 000	0	1 081 925
S:a bundet eget kapital	9 296 925	130 000	0	9 166 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	684 968	-130 000	65 961	749 007
Årets resultat	297 062	297 062	-65 961	65 961
S:a fritt eget kapital	982 029	167 062	0	814 968
S:a eget kapital	10 278 954	297 062	0	9 981 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	297 062
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	814 968
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 000
summa balanserat resultat	982 030

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	982 030
----------------------------------	----------------

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	1 442 436	1 269 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 677	54 372
Summa rörelseintäkter		1 455 113	1 324 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-573 850	-692 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 683	-85 758
Personalkostnader	Not 6	-43 366	-31 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-265 640	-265 640
Summa rörelsekostnader		-980 539	-1 075 164
RÖRELSERESULTAT		474 574	248 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 512	-182 167
Summa finansiella poster		-177 512	-182 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		297 062	66 737
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-776
		0	-776
ÅRETS RESULTAT		297 062	65 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 873 865	25 139 505
Summa materiella anläggningstillgångar		24 873 865	25 139 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 873 865	25 139 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 984 729	1 604 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	57 348
Summa kortfristiga fordringar		1 984 729	1 662 108
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		798 356	798 356
		798 356	798 356
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 510	9 436
Summa kassa och bank		21 510	9 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 804 595	2 469 900
SUMMA TILLGÅNGAR		27 678 460	27 609 405

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 085 000	8 085 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 211 925	1 081 925
Summa bundet eget kapital		9 296 925	9 166 925
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		684 968	749 007
Årets resultat		297 062	65 961
Summa fritt eget kapital		982 029	814 968
SUMMA EGET KAPITAL		10 278 954	9 981 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 681 971	16 872 353
Summa långfristiga skulder		16 681 971	16 872 353
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	189 928	189 192
Leverantörsskulder		19 436	80 062
Skatteskulder		349 718	341 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	158 453	144 151
Summa kortfristiga skulder		717 535	755 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 678 460	27 609 405

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 385 122	1 269 695
Vattenintäkter	57 348	0
Öresutjämning	-34	-31
	1 442 436	1 269 664

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	6 909	0
Övriga intäkter	5 768	54 372
	12 677	54 372

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	28 888
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
		0	47 638
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	12 739	0
	VVS	62 761	78 345
	Ventilation	8 225	14 016
	Balkonger/altaner	17 363	0
	Vattenskada	0	95 888
		101 088	188 249
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	57 348	53 482
		57 348	53 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 790	41 285
	Samfällighetsavgift	77 000	77 000
	Kabel-TV	18 566	19 868
	Bredband	94 980	92 649
		238 336	230 802
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	177 078	171 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	573 850	692 035
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	600	613
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 671
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	13 434	12 769
	Föreningskostnader	406	2 580
	Styrelseomkostnader	603	0
	Förvaltningsarvode	38 000	38 506
	Administration	2 159	3 529
	Konsultarvode	36 250	4 200
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 390
		97 683	85 758
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	24 550
	Sociala kostnader	10 366	7 181
		43 366	31 731

Not 7	AVSKRIVNINGAR		2019	2018	
	Byggnad		265 640	265 640	
			265 640	265 640	
Not 8	BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		27 854 255	27 854 255	
	Utgående anskaffningsvärde		27 854 255	27 854 255	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-2 714 750	-2 449 110	
	Årets avskrivningar enligt plan		-265 640	-265 640	
	Utgående avskrivning enligt plan		-2 980 390	-2 714 750	
	Planenligt restvärde vid årets slut		24 873 865	25 139 505	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		3 888 296	3 888 296	
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad		17 994 000	17 994 000	
	Taxeringsvärde mark		16 200 000	16 200 000	
			34 194 000	34 194 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder		34 194 000	34 194 000	
			34 194 000	34 194 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		176 672	170 298	
	Klientmedel hos SBC		1 806 757	1 434 462	
	Fordringar		1 300	0	
			1 984 729	1 604 760	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Vatten		0	57 348	
			0	57 348	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nordea	7 932	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Bostadsobligationsfond (A)		798 356	884 642	798 356
			798 356	884 642	798 356

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 081 925	951 925
	Reservering enligt stadgar	130 000	130 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 211 925	1 081 925

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
				Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,000 %	0	6 471 222
	Swedbank	1,160 %	6 581 684	6 589 090
	Nordea	1,000 %	3 849 233	4 001 233
	Nordea	0,940 %	6 440 982	0
	Summa skulder till kreditinstitut		16 871 899	17 061 545
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-189 928	-189 192
			16 681 971	16 872 353

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 922 259 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 910 000	19 910 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	33 000	24 550
	Sociala avgifter	10 368	7 181
	Ränta	5 601	14 995
	Avgifter och hyror	109 484	97 425
		158 453	144 151

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 10/4 2020



Lars Ronny Natanael Almgren
Ledamot



Karl Tore Sjölander
Ledamot



Philip Andreas Sutherland
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2020



Daniel Ljungberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Västra
Org.nr. 769604-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Västra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 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.

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 Tölö Villastad Västra 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 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 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 tryggt 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:

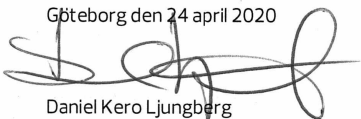
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 räkenskaper. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 24 april 2020



Daniel Kero Ljungberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 385 000	1 385 122	1 385 000
Vattenintäkter	0	57 348	0
Öresutjämning	0	-34	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 909	0
Övriga intäkter	0	5 768	59 000
	1 385 000	1 455 113	1 444 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-31 000	0	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-5 000
	-33 000	0	-35 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-56 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 739	0
VVS	0	-62 761	0
Ventilation	0	-8 225	0
Balkonger/altaner	0	-17 363	0
	-75 000	-101 088	-56 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-174 000	0	0
	-174 000	0	0
Taxebundna kostnader			
Vatten	-54 000	-57 348	-54 000
	-54 000	-57 348	-54 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-47 790	-40 000
Samfällighetsavgift	-77 000	-77 000	-81 000
Kabel-TV	-21 000	-18 566	-24 000
Bredband	-97 000	-94 980	-48 000
	-238 000	-238 336	-193 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-144 900	-177 078	-174 000
	-144 900	-177 078	-174 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-600	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 671	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 434	-14 000
Föreningskostnader	-3 000	-406	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-603	0
Förvaltningsarvode	-41 000	-38 000	-38 000
Administration	-3 000	-2 159	-3 000
Konsultarvode	0	-36 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	-69 000	-97 683	-66 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-33 000	-33 000	-33 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-10 366	-9 000
	-42 000	-43 366	-42 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-266 000	-265 640	-266 000
	-266 000	-265 640	-266 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 095 900	-980 539	-886 000
RÖRELSERESULTAT	289 100	474 574	558 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-180 000	-177 479	-180 000
Räntekostnader skattekonto	0	-33	0
	-180 000	-177 512	-180 000
RESULTAT	109 100	297 062	378 000

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