Bostadsrättsföreningen Skålpundet

Årsredovisning 2020

BREDABLICK FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Skålpundet

769628-8138

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skålpundet, 769628-8138, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Per-Olof Rydberg	Ordförande	2022
Victor Johnsson	Ledamot	2021
Michal Bedyk	Ledamot	2022
Jenny Gärde	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Ove Affelin	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Ove Affelin		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Brämaregården 60:3 i Göteborgs kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 49 lägenheter. Byggnaden är om- och tillbyggd från kontorsbyggnad till bostadsbyggnad vilket färdigställdes under 2016. Fastigheten är belägen på Virveltorget 6 samt Övre Hallegatan 54.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter även 20 garageplatser med hyresrätt genom grannföreningen Brf Linjalen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	33	10

Total tomtarea:	1 354 kvm
Total bostadsarea:	2 973 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning* enligt tecknat avtal.

*Fr.o.m. 2020-03-01

Väsentliga avtal

Telia	TV, bredband & telefon
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor*	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Berendsen Textil Service	Serviceavtal entrémattor

*Fr.o.m. 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning av Anticimex.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 163 787 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018-10-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 525 000 kr för 2020, detta motsvarar 177 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2020 avsätts det 49 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 16 kr per kvm.

Inga stora åtgärder är planerade de närmaste åren. Endast mindre åtgärder så som sanering av miljöhus, smörjning och justering av trapphus- och loftgångsportar, garantibesiktning. Efter genomförande av garnatibesiktning under början av 2021 kommer underhållsplanen att ses över och eventuellt revideras. 2022 väntar en OVK besiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under början av 2021 kommer garantibesiktning av fastigheten att genomföras.

Ökad säkerhet
Under året har brytskydd installerats på dörrar in till cykel-, barnvagns och rullstolsförråd, samt på dörrar in till utrymmen för lägenhetsförråd.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2020 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 4 st)

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.
För 2021 har styrelsen beslutat att hålla avgiften oförändrad.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Rörelsens intäkter	2 475	2 305	2 196	2 141
Resultat efter finansiella poster	-851	-1 043	-1 170	-1 050
Förändring av underhållsfond	49	35	34	74
Resultat efter fondförändringar	-900	-1 078	-1 204	-1 124
Soliditet %	75	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	758	736	701	660
Driftskostnad, kr / kvm	400	426	428	366
Ränta, kr / kvm	70	88	91	92
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	16	12	11	25
Lån, kr / kvm	9 338	9 531	9 748	9 840
Snittränta (%)	0,75	0,93	0,93	0,94

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**90 020 000**	**217 575**	**-3 380 794**	**-1 043 208**
Disposition enligt föreningsstämma			-1 043 208	1 043 208
Avsättning till underhållsfond		49 000	-49 000	
Årets resultat				-851 195
Vid årets slut	**90 020 000**	**266 575**	**-4 473 002**	**-851 195**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 424 002
Årets resultat före fondförändring	-851 195
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-49 000
Summa över/underskott	-5 324 197

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-5 324 197**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 358 723	2 289 900
Övriga rörelseintäkter	*3*	116 078	15 476
Summa rörelseintäkter		2 474 801	2 305 376
		2 474 801	2 305 376
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-163 787	-69 091
Driftskostnader	*5*	-1 190 101	-1 266 657
Övriga kostnader	*6*	-140 830	-128 315
Personalkostnader	*7*	-78 852	-77 367
Avskrivning av anläggningstillgångar	*8*	-1 544 215	-1 544 215
Summa rörelsekostnader		-3 117 785	-3 085 645
Rörelseresultat		-642 984	-780 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter		108	116
Räntekostnader		-208 319	-263 055
Summa finansiella poster		-208 211	-262 939
Resultat efter finansiella poster		-851 195	-1 043 208
Resultat före skatt		-851 195	-1 043 208
Årets resultat		-851 195	-1 043 208

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	112 011 296	113 555 511
		112 011 296	113 555 511
Summa anläggningstillgångar		112 011 296	113 555 511
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 832	-
Övriga fordringar		115 461	88 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		190 490	189 387
		309 783	278 261
Kassa och bank	*10*	938 740	824 591
Summa omsättningstillgångar		1 248 523	1 102 852
SUMMA TILLGÅNGAR		113 259 819	114 658 363

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 020 000	90 020 000
Underhållsfond		266 575	217 575
		90 286 575	90 237 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 473 002	-3 380 795
Årets resultat		-851 195	-1 043 208
		-5 324 197	-4 424 003
Summa eget kapital		84 962 378	85 813 572
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*11,12*	9 429 750	9 079 250
		9 429 750	9 079 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*11,12*	18 332 750	19 255 500
Leverantörsskulder		126 432	157 611
Övriga skulder		31 312	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	377 197	352 430
		18 867 691	19 765 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 259 819	114 658 363

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-642 984	-780 269
Avskrivningar	1 544 215	1 544 215
	901 231	**763 946**
Erhållen ränta	108	116
Erlagd ränta	-208 319	-263 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**693 020**	**501 007**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-32 801	-6 718
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	26 180	-51 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**686 399**	**443 232**
Investeringverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 807 000	-
Amortering av låneskulder	-19 379 250	-647 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-572 250**	**-647 500**
Årets kassaflöde	**114 149**	**-204 268**
Likvida medel vid årets början	**824 591**	**1 028 859**
Likvida medel vid årets slut	**938 740**	**824 591**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	
Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hissar, installationer, el	40 år
Övrigt	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	2 254 692	2 188 908
Hyror p-platser/garage	104 031	100 992
Summa	**2 358 723**	**2 289 900**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Överlåtelseavgifter	7 058	6 928
Övriga intäkter	7 676	8 548
Försäkringsersättningar	101 344	-
Summa	**116 078**	**15 476**

Not 4 Reparationer

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 366	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	124 619	25 642
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	10 359
VA & sanitet, installationer	7 040	-
Värme, installationer	-	6 546
Ventilation, installationer	4 161	-
Hiss	21 601	3 575
P-platser/garage	-	22 969
Summa	**163 787**	**69 091**

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Fastighetsförvaltning	108 508	128 515
Städning	3 000	5 622
Besiktningskostnader	1 778	886
Bevakningskostnader	-	9 452
Snöröjning	24 127	34 990
Serviceavtal	25 955	28 573
Förbrukningsmaterial	5 071	6 575
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 981	-
El	119 374	146 715
Uppvärmning	70 189	100 472
Vatten och avlopp	103 155	86 435
Avfallshantering	45 616	42 935
Försäkringar	20 864	20 063
Hyreskostnader garage	211 984	207 828
Tomträttsavgälder	312 000	312 000
Kommunikation	135 499	135 596
Summa	**1 190 101**	**1 266 657**

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Tele och post	2 745	2 849
Förvaltningskostnader	111 620	102 393
Revision	21 392	21 272
Bankkostnader	1 249	1 101
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	**140 830**	**128 315**

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Utbildning	-	1 358
Summa	**60 000**	**61 358**
Sociala avgifter	18 852	16 009
Summa	**78 852**	**77 367**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Byggnader	1 544 215	1 544 215
Summa	**1 544 215**	**1 544 215**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	119 475 000	119 475 000
Utgående anskaffningsvärden	**119 475 000**	**119 475 000**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-5 919 489	-4 375 274
	-5 919 489	-4 375 274
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 544 215	-1 544 215
	-1 544 215	-1 544 215
Utgående avskrivningar	**-7 463 704**	**-5 919 489**
Redovisat värde	**112 011 296**	**113 555 511**
Taxeringsvärden		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Totalt taxeringsvärde	**85 000 000**	**85 000 000**
Varav byggnader	*54 000 000*	*54 000 000*

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	938 740	824 591
Summa	**938 740**	**824 591**

Not 11 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 332 750	19 255 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 429 750	9 079 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**27 762 500**	**28 334 750**

Not 12 Fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetslån	27 762 500	28 334 750
Summa	**27 762 500**	**28 334 750**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Swedbank	0,87 %	2021-03-25	9 178 250	-	99 000	9 079 250
Swedbank	0,82 %	2020-02-28	9 603 000	-	9 603 000	-
Swedbank	1,12%	2020-03-25	9 553 500	-	9 553 500	-
Nordea	0,30%	2021-03-25*	-	9 228 750	74 250	9 154 500
Nordea	0,55%	2022-05-18	-	9 578 250	49 500	9 528 750
Summa			**28 334 750**	**18 807 000**	**19 379 250**	**27 762 500**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Rörlig ränta, justeras var tredje månad.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	81 992	78 852
Upplupna räntekostnader	18 927	39 935
Förutbetalda intäkter	158 928	133 319
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 000
Upplupna driftskostnader	95 850	79 324
Summa	**377 197**	**352 430**

Not 14 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	29 700 000	29 700 000
Summa ställda säkerheter	**29 700 000**	**29 700 000**

Underskrifter

Göteborg, 2021-03-22

Per-Olof Rydberg

Victor Johnsson

Michal Bedyk

Jenny Gärde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skålpundet org.nr 769628-8138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålpundet för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Skålpundet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Kungsbacka 2021- 04-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist.
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se