



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bunkeflo 5



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Bunkeflo 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2006-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sylästen, och Annestads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18 procent. Samfälligheten förvaltar sylästen: miljöhus, gatubelysning, allmänna p-platser. Annestad: sopsug, snöröjning.

Styrelsen

Rolf Harald Ingemar Hansson	Ordförande
Ann Norrsell	Ledamot
Mikael Olsson	Ledamot
Michael Moustén Pedersen	Ledamot
Thomas Rasmussen	Ledamot
Lars Johan Magnus Svensson	Ledamot
Milad Naseer Toma	Ledamot

Rene Jensen	Suppleant
Marianne Elisabeth Smedberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Harald Ingemar Hansson, Mikael Olsson, Michael Moustén Pedersen och Milad Naseer Toma.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Ann Norsell

Sima Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Synålen 3	2007	Malmö
Synålen 4	2007	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är gas.

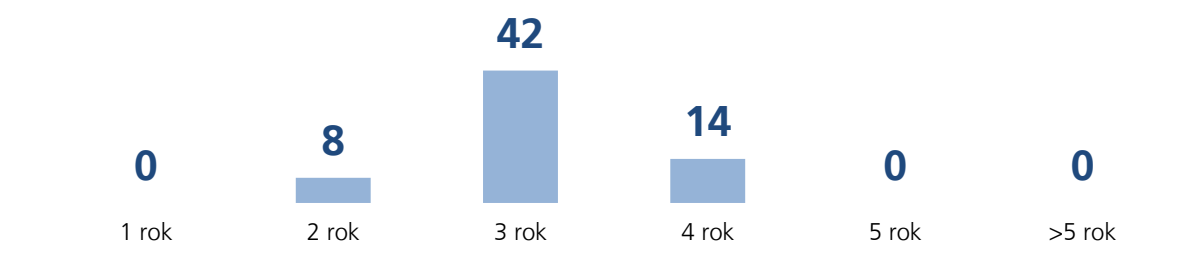
Fastigheternas värdeår är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 338 m², varav 5 498 m² utgör lägenhetsyta och 840 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Utbyte av gummigenomföringar på taken.	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmepannor	2022	Eventuellt senare.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Teknisk förvaltning	Wasabi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Panna	SECON
Hissar	Kone
Garageportar	Assa Abloy

Föreningens ekonomi

Avgiften för garage och p-platser har 2021-01-01 ökats med 25kr/månad.

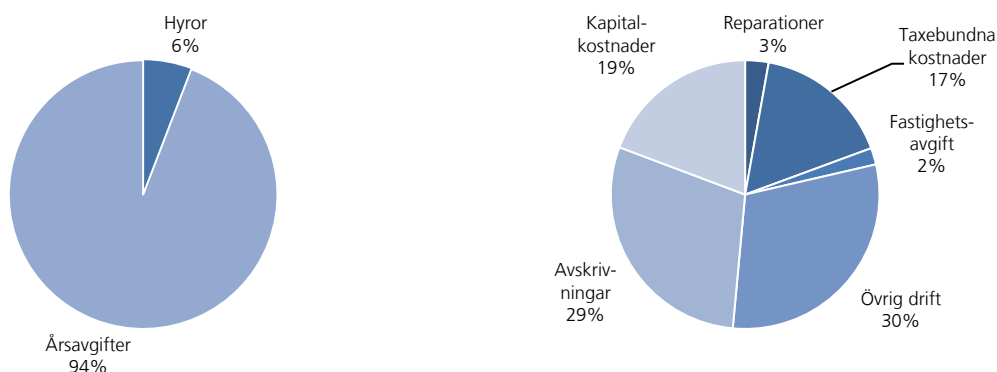
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 101 866	2 684 357
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 648 332	4 420 839
Finansiella intäkter	55	-30
Ökning av kortfristiga skulder	0	137 646
	4 648 387	4 558 455
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 777 028	3 347 971
Finansiella kostnader	1 041 816	1 059 278
Ökning av kortfristiga fordringar	32 087	39 696
Minskning av långfristiga skulder	694 000	694 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 695	0
	4 550 626	5 140 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 199 628	2 101 866
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	97 761	-582 490

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Utbyte av gummigenomföringar på taken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	793	755	755	755
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 946	12 072	12 198	12 324
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	92	102	103	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	24	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	164	167	169	166
Soliditet (%)	60	60	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-751	-1 567	-1 223	-1 048
Nettoomsättning (tkr)	4 648	4 420	4 398	4 385

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 498 m² bostäder och 840 m² lokaler.

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	107 049 000	0	0	107 049 000
Fond för yttre underhåll	1 537 493	250 000	-499 001	1 786 494
S:a bundet eget kapital	108 586 493	250 000	-499 001	108 835 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 107 887	-250 000	-1 068 222	-4 789 665
Årets resultat	-751 240	-751 240	1 567 223	-1 567 223
S:a ansamlad förlust	-6 859 127	-1 001 240	499 001	-6 356 888
S:a eget kapital	101 727 366	-751 240	0	102 478 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-751 240
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 857 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-6 859 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 859 126
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 647 792	4 419 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	1 080
Summa rörelseintäkter		4 648 332	4 420 839
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 273 080	-2 820 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 948	-437 258
Personalkostnader	Not 6	-87 000	-90 382
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 580 783	-1 580 783
Summa rörelsekostnader		-4 357 811	-4 928 754
RÖRELSERESULTAT		290 521	-507 915
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 041 816	-1 059 278
Summa finansiella poster		-1 041 761	-1 059 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-751 240	-1 567 223
ÅRETS RESULTAT		-751 240	-1 567 223

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	165 982 272	167 563 055
Summa materiella anläggningstillgångar	165 982 272	167 563 055
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 982 272	167 563 055
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	520
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	733 382	712 194
Summa kortfristiga fordringar	733 382	712 714
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 601 735	1 492 555
Summa kassa och bank	1 601 735	1 492 555
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 335 118	2 205 269
SUMMA TILLGÅNGAR	168 317 390	169 768 324

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 049 000	107 049 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 537 493	1 786 494
Summa bundet eget kapital		108 586 493	108 835 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 107 887	-4 789 665
Årets resultat		-751 240	-1 567 223
Summa fritt eget kapital		-6 859 127	-6 356 888
SUMMA EGET KAPITAL		101 727 366	102 478 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 977 000	65 671 000
Summa långfristiga skulder		47 977 000	65 671 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 700 000	700 000
Leverantörsskulder		123 362	162 039
Skatteskulder		210 384	205 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	579 277	551 143
Summa kortfristiga skulder		18 613 023	1 618 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 317 390	169 768 324

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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 360 889	4 153 502
Hyror parkering	77 554	68 025
Hyror garage	192 913	181 828
Avgift andrahandsuthyrning	16 555	16 275
Öresutjämning	-118	129
	4 647 792	4 419 759

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	540	1 080
	540	1 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	204 262	200 873
	Fastighetsskötsel beställning	3 102	1 331
	Snöröjning/sandning	0	2 814
	Städning enligt beställning	0	4 375
	Hissbesiktning	8 359	7 310
	Bevakning	43 023	42 036
	Gemensamma utrymmen	6 213	0
	Gård	0	5 159
	Serviceavtal	156 681	152 289
	Förbrukningsmateriel	6 621	10 382
		428 260	426 569
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	955	0
	Brf Lägenheter	5 583	0
	Sophantering/återvinning	0	875
	Entré/trapphus	0	20 943
	Lås	5 491	22 220
	VVS	25 597	59 161
	Värmeanläggning/undercentral	40 527	15 788
	Ventilation	4 264	0
	Elinstallationer	6 591	12 213
	Hiss	2 704	0
	Tak	21 020	0
	Fasad	6 215	1 172
	Mark/gård/utemiljö	3 639	0
	Garage/parkering	3 525	24 943
	Skador/klotter/skadegörelse	0	719
	Vattenskada	23 120	0
		149 231	158 034
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	387 501
	Elinstallationer	8 500	45 875
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	65 625
		8 500	499 001
	Taxebundna kostnader		
	El	119 513	141 772
	Gas	580 614	647 754
	Vatten	190 940	168 410
		891 067	957 936
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	122 547	110 903
	Tomträttsavgäld	395 856	395 856
	Samfällighetsavgift	170 762	168 504
		689 165	675 263
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 856	103 528
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 273 080	2 820 331

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 595	4 269
	Tele- och datakommunikation	223 680	252 643
	Juridiska åtgärder	15 469	0
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 875
	Föreningskostnader	738	27 814
	Styrelseomkostnader	20 113	208
	Fritids- och trivselkostnader	99	449
	Förvaltningsarvode	109 952	108 282
	Administration	4 329	7 773
	Konsultarvode	13 624	10 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 270
		416 948	437 258
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 000	70 000
	Sociala kostnader	21 000	20 382
		87 000	90 382
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 580 783	1 580 783
		1 580 783	1 580 783

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 569 000	178 569 000
	Utgående anskaffningsvärde	178 569 000	178 569 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 005 945	-9 425 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 580 783	-1 580 783
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 586 728	-11 005 945
	Planenligt restvärde vid årets slut	165 982 272	167 563 055
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 826 000	78 826 000
	Taxeringsvärde mark	35 114 000	35 114 000
		113 940 000	113 940 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 400 000	112 400 000
	Lokaler	1 540 000	1 540 000
		113 940 000	113 940 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	104 318	102 883
	Klientmedel hos SBC	597 892	609 311
	Fordringar kreditfakturor	31 172	0
		733 382	712 194
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 786 494	1 745 869
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-499 001	-209 375
	Vid årets slut	1 537 493	1 786 494

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,210 %	17 000 000	17 000 000	2021-09-24
Swedbank	1,720 %	24 706 000	24 744 000	2022-08-25
Swedbank	1,700 %	23 971 000	24 627 000	2022-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		65 677 000	66 371 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 700 000	-700 000	
		47 977 000	65 671 000	

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	71 620 000	71 620 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	25 000	15 000
Sociala avgifter	12 380	5 154
Ränta	154 025	157 824
Avgifter och hyror	367 872	373 165
Styrelse kostnader	20 000	0
	579 277	551 143

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Värmepannor kommer att bytas ut. Exakt tidpunkt/år är inte fastställt.

Styrelsens underskrifter

BUNKEFLOSTRAND den 28/2 2021



Rolf Harald Ingemar Hansson
Ordförande



Ann Norrsell
Ledamot



Mikael Olsson
Ledamot



Michael Moustén Pedersen
Ledamot



Thomas Rasmussen
Ledamot

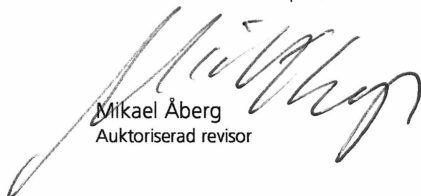


Lars Johan Magnus Svensson
Ledamot



Milad Naseer Toma
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2021
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 5, org.nr 769614-2616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 5 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Bunkeflo 5 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 tryggsätt.

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:

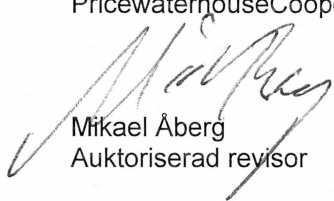
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 27 maj 2021
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg
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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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