

Bostadsrättsföreningen Skånegatan 31

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Skånegatan 31

769605-1981

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skånegatan 31, 769605-1981, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 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

Ann-Marie Bodin	Ordförande	2022
Jörgen Kleist	Ledamot	2021
Kristian Fazakas	Ledamot	2022
Linus Peterson	Ledamot	2021
Anders Landqvist	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Madeleine Bratt	Mazars	Auktoriserad revisor	2021
-----------------	--------	----------------------	------

Revisorssuppleanter

Per-Åke Englund	Revisorssuppleant	2021
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Christina Werner	2021
Camilla Wictorsson	2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Heden 31:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1911. Fastighetens adresser är Skånegatan 31 och Burgårdsgatan 15.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
11	5	9	1	1	1

Total tomtarea:	932 kvm
Total bostadsarea:	3 147 kvm
Total lokalarea:	95 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / kontraktslängd
Studio Denique	95 kvm	2023-09-30 / 3 år

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-30

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Lämförsäkringar till och med 2021-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Beck Städservice	Städning
E.ON *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Locksafe	Serviceavtal portar
Securitas	Jour

* Från och med 2020-03-19.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 210 295 kr, inget planerat underhåll är utfört under 2020. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2020 har föreningen renoverat samtliga balkonger, några medlemmar har även på egen bekostnad byggt nya balkonger, detta projekt är i princip slutfört. Då de nya balkongerna kan aktiveras på balansräkningen tas denna kostnad ej ur underhållsfonden utan kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar, kostnaden kommer aktiveras på balansräkningen när projektet är helt slutfört, nuvarande värde återfinns som pågående ombyggnad i not 11 till balansräkningen. I samband med detta arbetet renoverades även tegelfogar i den övre delen av tornet mot gården samt vissa övriga fogar som var i behov av renovering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2012 av Vågen AB.

Föreningen gör 2020 en stadgenlig avsättning om 163 415 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 50 kr per kvm. Under 2021 planerar man att ta fram en ny 50-årig underhållsplan från Sustend AB.

Tidigare utfört underhåll

	År
Renovering av tegelfogar mot gården	2020
Balkongrenovering	2020
Målning av fönsterplåtar	2019
Installation porttelefonssystem	2019
Installation av automatisk dörröppnare	2018
Relining av horisontella spillvattenledningar	2018
Byte torktumlare	2018
Besiktning balkonger	2017
Byte av plåt över porten	2016
Byte av hiss	2016
Ombildning av lokal till bostad	2015
Relining dagvattenledningar	2015
Spolning stammar	2014
Installation av ny avfuktare i torkrummet	2014
Termostatbyte samt injustering av värme	2013
Ny tvättmaskin	2013
Montering av kompletterande snöskydd på taket	2013
Installation av nytt ventilationsaggregat mot Skånegatan	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28:e maj 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Dessutom har hela eller delar av styrelsen haft ett antal arbetsmöten som inte protokollförts.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta. Föreningen har fått statligt bidrag på hälften av den uteblivna hyresintäkten. På grund av pandemin ställdes även vårens städdag in och den traditionsenliga julpyntningen med efterföljande jullunch pausades.

Västlänken

Under 2020 har föreningen genomfört en grundvattenmätning och har även tagit in uppgifter från Trafikverkets mätningar, som görs i samband av bygget av Västlänken. Mätningar kommer fortsatt att genomföras regelbundet.

Lån

Under 2020 har tre av föreningens lån omförhandlats vilket resulterade i väsentligt sänkta räntor, dessutom slog man ihop två av lånen till ett lån.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 41 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 2015-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 722	1 627	1 623	1 621
Resultat efter finansiella poster	320	95	434	269
Förändring av underhållsfond	163	163	130	130
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	360	136	504	339
Soliditet %	81	81	81	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	414	414	414	414
Driftskostnad, kr / kvm *	213	230	211	-
Ränta, kr / kvm	34	36	43	52
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	50	50	40	40
Lån, kr / kvm	3 044	3 044	3 044	3 044
Snittränta (%)	1,13	1,20	1,40	1,70

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

* Avseende 2017 saknas uppgift på driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 856 440	2 126 317	2 656 094	95 336
Disposition enligt föreningsstämma			95 336	-95 336
Avsättning till underhållsfond		163 415	-163 415	
Årets kapitaltillskott	955 166			
Årets resultat				319 863
Vid årets slut	38 811 606	2 289 732	2 588 015	319 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 751 430
Årets resultat före fondförändring	319 863
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-163 415
Summa över/underskott	2 907 878

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 907 878**

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	1 577 772	1 602 828
Övriga rörelseintäkter	3	144 526	24 662
Summa rörelseintäkter		1 722 298	1 627 490
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-900 340	-1 082 604
Övriga externa kostnader	7	-206 199	-134 637
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-203 715	-203 715
Summa rörelsekostnader		-1 310 254	-1 420 956
Rörelseresultat		412 044	206 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 501	6 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 682	-117 436
Summa finansiella poster		-92 181	-111 198
Resultat efter finansiella poster		319 863	95 336
Årets resultat		319 863	95 336

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	47 675 813	47 879 528
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 995 074	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 670 887	47 879 528
Summa anläggningstillgångar		52 670 887	47 879 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 888
Övriga fordringar		6 704	57 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	73 255	43 887
Summa kortfristiga fordringar		79 959	106 930
Kassa och bank	12	1 455 388	5 005 822
Summa omsättningstillgångar		1 535 347	5 112 752
SUMMA TILLGÅNGAR		54 206 234	52 992 280

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 811 606	37 856 440
Underhållsfond		2 289 732	2 126 317
Summa bundet eget kapital		41 101 338	39 982 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 588 015	2 656 094
Årets resultat		319 863	95 336
Summa fritt eget kapital		2 907 878	2 751 430
Summa eget kapital		44 009 216	42 734 187
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	6 935 000	9 870 000
Summa långfristiga skulder		6 935 000	9 870 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 935 000	-
Leverantörsskulder		46 828	8 789
Skatteskulder		63 398	111 452
Övriga skulder		11 873	61 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	204 919	206 068
Summa kortfristiga skulder		3 262 018	388 093
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 206 234	52 992 280

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	412 043	206 534
Avskrivningar	203 715	203 715
	615 758	410 249
Erhållen ränta	19 501	6 238
Erlagd ränta	-111 682	-117 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	523 577	299 051
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	26 972	94 057
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-61 075	-66 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 474	326 187
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	955 166	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 995 074	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 039 908	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-3 935 000	-
Amortering av låneskulder	3 935 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-3 550 434	326 187
Likvida medel vid årets början	5 005 822	4 679 635
Likvida medel vid årets slut	1 455 388	5 005 822

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder, exklusive kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

200 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 302 264	1 302 222
Hyror lokaler	176 976	197 790
Hyror p-platser *	98 532	102 816
Summa	1 577 772	1 602 828

* Under 2020 fick två av p-platserna reducerad hyra under 3 månader då de inte kunnat nyttja platserna på grund av balkongprojektet.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	3 996	4 000
Debiterad fastighetsskatt	19 428	19 431
Överlåtelseavgifter	4 712	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 062	-
Övriga intäkter *	62 098	1 231
Försäkringsersättningar	50 230	-
Summa	144 526	24 662

* Avseende 2020 avser 45 418 kr en vidarefakturerings till medlem för reparationskostnader i samband med vattenskada.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 143	741
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 156	-
VA & sanitet, installationer	-	4 452
Värme, installationer	-	3 007
Ventilation, installationer	-	58 149
El, installationer	-	10 579
Huskropp	1 583	11 541
Markytor	-	615
Vattenskador	184 414	-
Summa	210 295	89 084

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	193 786
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	52 558
Summa	-	246 344

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	59 432	57 996
Teknisk förvaltning	53 625	41 068
Besiktningskostnader	1 890	-
Bevakningskostnader	18 310	29 076
Gångbanerrenhållning	16 378	13 551
Serviceavtal	4 032	-
Förbrukningsmaterial	12 251	494
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	69 824
El	54 215	56 946
Uppvärmning	257 743	270 867
Vatten och avlopp	66 517	70 955
Avfallshantering	58 314	59 237
Försäkringar	50 558	51 873
Systematiskt brandskyddsarbete	2 275	-
Kabel-TV	34 505	-
Kommunikationskostnader	-	25 289
Summa	690 045	747 176

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	2 153	-
Förvaltningskostnader	71 440	62 645
Revision	21 831	17 085
Jurist- och advokatkostnader	40 391	-
Bankkostnader	350	-
Övriga externa tjänster	64 125	54 907
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 800	-
Övriga externa kostnader	1 110	-
Summa	206 199	134 637

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	203 715	203 715
Summa	203 715	203 715

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 117 413	36 117 413
-Mark	10 644 200	10 644 200
-Markanläggningar	-	-
	46 761 613	46 761 613
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	4 625 700	4 625 700
	4 625 700	4 625 700
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	4 995 074	-
	4 995 074	-
Utgående anskaffningsvärden	56 382 387	51 387 313
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 507 785	-3 304 070
	-3 507 785	-3 304 070
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-203 715	-203 715
	-203 715	-203 715
Utgående avskrivningar	-3 711 500	-3 507 785
Redovisat värde	52 670 887	47 879 528
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 405 913	32 609 628
Uppskrivningar	4 625 700	4 625 700
Mark	10 644 200	10 644 200
Pågående nyanläggningar	4 995 074	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1 943 000	1 943 000
Totalt taxeringsvärde	108 943 000	108 943 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>43 214 000</i>	<i>43 214 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	73 255	43 887
Summa	73 255	43 887

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	454 912	115 635
Transaktionskonto Swedbank	-	2 854 266
Transaktionskonto Swedbank	-	54 900
Placeringskonto Collector	965 945	956 642
Placeringskonto Resurs Bank	34 532	1 024 379
Summa	1 455 388	5 005 822

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 935 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 935 000	9 870 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 870 000	9 870 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	9 870 000	9 870 000
Summa	9 870 000	9 870 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,48 %	2021-03-28 *	2 935 000	-	-	2 935 000
Swedbank	1,02 %	Löst	2 935 000	-	2 935 000	-
Swedbank	1,32 %	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
Swedbank	1,43 %	2023-06-21	3 000 000	-	-	3 000 000
Swedbank	0,76 %	2025-09-25	-	-3 935 000	-	3 935 000
Summa			9 870 000	-3 935 000	3 935 000	9 870 000

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

* Rörligt lån, räntan justeras var tredje månad.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 734	14 800
Förutbetalda intäkter	104 765	115 635
Upplupna revisionsarvoden	18 500	-
Upplupna driftkostnader	70 920	75 633
Summa	204 919	206 068

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 526 000	19 526 000
Summa ställda säkerheter	19 526 000	19 526 000

Underskrifter

Göteborg, 2021-04-27



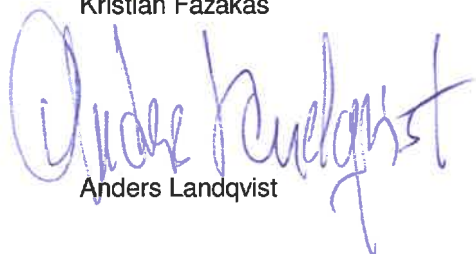
Ann-Marie Bodin
Styrelseordförande



Jörgen Kleist



Kristian Fazakas



Anders Landqvist

Linus Peterson



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28



Madeleine Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skånegatan 31
Org. nr 769605-1981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skånegatan 31 för år 2020.

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 2020 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 BRF Skånegatan 31 för år 2020 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 BRF Skånegatan 31 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

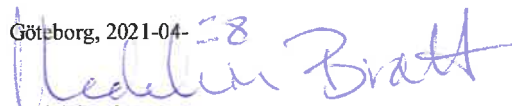
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2021-04-28



Madeleine Bratt
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 intäkter 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 som 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. Stadgarna 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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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

