

Bostadsrättsföreningen Norra Portalen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Norra Portalen

769610-9839

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norra Portalen, 769610-9839, med säte i Helsingborg, 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 för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anette Wemmert	Ordförande	2021
Göran Tollstam	Ledamot	2021
Lisbeth Sundman	Ledamot	2021
Markus Swartz	Ledamot	2021
Henrik Olofsson	Ledamot	2021
Line Svahn	Ledamot	2021 (Avgått under året)

Styrelsesuppleanter

Anna Karlsson	Suppleant	2021
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Anders Callert, Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	Auktoriserad revisor
--	----------------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Carolus 24 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Persgatan 51.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt och 5 parkeringsplatser samt 2 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	8	1	1

Total tomtarea: 668 kvm

Total bostadsarea: 876 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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

Rofast i Helsingborg

Com Hem

Öresundskraft

Öresundskraft

Anticimex

ThyssenKrupp

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 121 636 kr och planerat underhåll för 82 125 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-11-18 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 199 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Underhåll av hiss	2020
Ny hygrotork	2020
Underhållsspolning av spillavloppsstammar	2019
Fönsterbyte	2016
Kontroll och åtgärder av ventilationssystem	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde inga överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 13 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 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 155	671	661	644
Resultat efter finansiella poster	386	-432	79	23
Förändring av underhållsfond	117	191	171	165
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	403	-489	42	-8
Soliditet %	60	58	60	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	717	703	696	696
Driftskostnad, kr / kvm	308	281	290	293
Ränta, kr / kvm	103	105	108	138
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	227	227	195	188
Lån, kr / kvm	6 050	6 050	6 050	6 050
Snittränta (%)	1,70	1,73	1,78	2,27

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 bostadsarea 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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 670 235	526 875	-959 294	-432 484
Disposition enligt föreningsstämma			-432 484	432 484
Avsättning till underhållsfond		199 000	-199 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-82 125	82 125	
Årets resultat				385 845
Vid årets slut	8 670 235	643 750	-1 508 653	385 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 391 778
Årets resultat före fondförändring	385 845
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 125
Summa över/underskott	-1 122 808

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 122 808
-----------------------------------	-------------------

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	676 104	663 804
Övriga rörelseintäkter	3	479 184	6 944
Summa rörelseintäkter		1 155 288	670 748
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-473 425	-801 367
Övriga externa kostnader	7	-69 647	-76 368
Personalkostnader	8	-2 463	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-133 991	-133 989
Summa rörelsekostnader		-679 526	-1 011 724
Rörelseresultat		475 762	-340 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 917	-91 572
Summa finansiella poster		-89 917	-91 508
Resultat efter finansiella poster		385 845	-432 484
Årets resultat		385 845	-432 484

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 135 906	12 239 906
Inventarier, maskiner och installationer	11	178 430	208 421
Summa materiella anläggningstillgångar		12 314 336	12 448 327
Summa anläggningstillgångar		12 314 336	12 448 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 856	669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 920	11 608
Summa kortfristiga fordringar		13 776	12 277
<i>Kassa och bank</i>	13	1 274 812	1 021 692
Summa omsättningstillgångar		1 288 588	1 033 969
SUMMA TILLGÅNGAR		13 602 924	13 482 296

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 670 235	8 670 235
Underhållsfond		643 750	526 875
Summa bundet eget kapital		9 313 985	9 197 110
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 508 653	-959 294
Årets resultat		385 845	-432 484
Summa fritt eget kapital		-1 122 808	-1 391 778
Summa eget kapital		8 191 177	7 805 332
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	4 750 000	2 925 000
Summa långfristiga skulder		4 750 000	2 925 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	550 000	2 375 000
Leverantörsskulder		29 669	302 741
Skatteskulder		686	345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	81 392	73 878
Summa kortfristiga skulder		661 747	2 751 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 602 924	13 482 296

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	475 762	-340 976
Avskrivningar	133 991	133 989
	609 753	-206 987
Erhållen ränta	-	64
Erlagd ränta	-89 917	-91 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	519 836	-298 495
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 499	1 464
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-265 217	254 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 120	-42 961
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 375 000	-
Amortering av låneskulder	-2 375 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	253 120	-42 961
Likvida medel vid årets början	1 021 692	1 064 653
Likvida medel vid årets slut	1 274 812	1 021 692

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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:

Byggnad	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	6-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	628 104	615 804
Hyror p-platser/garage	48 000	48 000
Summa	676 104	663 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	1 183	1 138
Övriga intäkter	474	5 806
Försäkringsersättningar	477 527	-
Summa	479 184	6 944

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 754	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 500
VA & sanitet, installationer	879	-
Värme, installationer	9 517	5 555
El, installationer	4 578	7 553
Hiss	3 798	1 280
Vattenskador	97 111	529 074
Summa	121 636	546 962

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 000	-
VA & sanitet, installationer	10 625	8 125
Hiss	52 500	-
Summa	82 125	8 125

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	17 769	17 197
Teknisk förvaltning	38 632	39 736
Besiktningsskostnader	17 908	804
Snöröjning	-	944
Serviceavtal	2 990	2 978
Förbrukningsmaterial	3 576	2 678
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 556	-
El	30 148	32 883
Uppvärmning	82 099	87 764
Vatten och avlopp	25 183	20 794
Avfallshantering	21 827	24 065
Försäkringar	4 671	4 491
Kabel-TV	9 305	11 946
Summa	269 664	246 280

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 990	12 792
Kontorsmateriel och trycksaker	818	-
Tele och post	605	605
Förvaltningskostnader	52 247	50 196
Revision	4 975	4 713
Bankkostnader	1 662	3 182
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 950	3 880
Övriga externa kostnader	1 400	1 000
Summa	69 647	76 368

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utbildning	2 463	-
Summa	2 463	-
Summa	2 463	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	104 000	104 000
Inventarier, maskiner och installationer	29 991	29 989
Summa	133 991	133 989

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	12 451 361	12 451 361
-Mark	661 245	661 245
Utgående anskaffningsvärden	13 112 606	13 112 606

Ingående avskrivningar

Vid årets början		
-Byggnader	-872 700	-768 700
	-872 700	-768 700
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-104 000	-104 000
	-104 000	-104 000

Utgående avskrivningar

	-976 700	-872 700
--	-----------------	-----------------

Redovisat värde

	12 135 906	12 239 906
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 474 661	11 578 661
Mark	661 245	661 245

Taxeringsvärden

Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	205 000	205 000

Totalt taxeringsvärde

Varav byggnader	18 605 000	18 605 000
	9 719 000	9 719 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	594 611	594 611
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	594 611	594 611
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-386 190	-356 201
	-386 190	-356 201
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-29 991	-29 989
	-29 991	-29 989
<i>Utgående avskrivningar</i>	-416 181	-386 190
Redovisat värde	178 430	208 421

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	11 920	11 608
Summa	11 920	11 608

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	390	2 350
Transaktionskonto Handelsbanken	1 274 422	1 019 342
Summa	1 274 812	1 021 692

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	550 000	2 375 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 750 000	2 925 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	5 300 000	5 300 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	5 300 000	5 300 000
Summa	5 300 000	5 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lånet löst	Lånet löst	2 375 000	-	2 375 000	-
Swedbank	1,61 %	2021-08-25	550 000	-	-	550 000
Swedbank	1,72 %	2022-11-25	2 375 000	-	-	2 375 000
Swedbank	0,99 %	2025-11-25	-	2 375 000	-	2 375 000
Summa			5 300 000	2 375 000	2 375 000	5 300 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 020	19 933
Förutbetalda intäkter	42 871	32 921
Upplupna revisionsarvoden	5 000	4 900
Upplupna driftskostnader	25 501	16 124
Summa	81 392	73 878

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Helsingborg, 2021 - 03-29



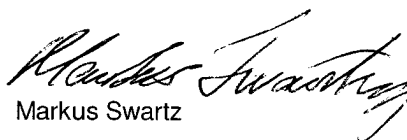
Anette Wemmert
Styrelseordförande



Göran Tollstam



Lisbeth Sundman



Markus Swartz



Henrik Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-06
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norra Portalen org.nr. 769610-9839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norra Portalen för räkenskapsåret 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 Norra Portalen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse

att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 föreningar¹, 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.

Ängelholm den 6/4 2021


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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 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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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 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

