

Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Safiren i Helsingborg

769615-4652

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 Safiren i Helsingborg, 769615-4652, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 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

Martin Grodzki	Ordförande	2021
Mats Rosén	Ledamot	2021
Gustaf Ingelstam	Ledamot	2021
Cecilia Foberg Gadellius	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Grant Thornton AB	Godkänd revisor
-------------------	-----------------

Valberedning

Susanne Rosén
Peter Logan

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fortuna 18 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adresser är Karl X Gustavs gata 34 och Aschebergsgatan 2.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	5	3	6	2

Total tomtarea:	696 kvm
Total bostadsarea:	1 886 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 441 kvm
- varav hyresrättsarea:	445 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-06-27.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem
Hej Städ
Öresundskraft
Öresundskraft
Eldupphör
Anticimex
Hiss i Skåne

Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 782 kr och planerat underhåll för 390 645 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 2018-09-12 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 359 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 190 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Installation av nya porttelefoner

Byte av fasad

Byte av fönster

Relining

Underhållspolning

EI

År

2020

2020/2019/2018

2020/2019/2018

2018

2017

2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 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 är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

De senaste åren har varit väldigt händelserika då vi genomfört flertalet stora renoveringar. Som framgår på tidigare sida under "Underhåll och reparationer" har föreningen de senaste åren avverkat mycket stora och tunga renoveringar. Utöver tidigare nämna underhåll har kuporna på taket byggts om då dessa tidigare varit felkonstruerade, samt har alla balkonger fått nya räcken och dörrar.

Styrelsen har vid dessa stora renoveringar försökt balansera fråga om kvalitet i relation till kostnad samtidigt som man har haft en ambition om att återskapa fastighetens ursprungliga utseende. Vi i styrelsen är väldigt stolta över resultatet och det arbete som lagts ner på fastigheten. Fastigheten är idag i mycket bra skick och under de kommande åren kommer vi kunna lägga ett stort fokus på att stärka föreningens ekonomi genom att lägga fokus på att få ner föreningens belåning.

Omständigheter som vi anser är väldigt positiva är att genomförda renoveringar rimligtvis kommer minska föreningens kostnader för exempelvis uppvärmning och reparationer/underhåll. Utöver det är föreningen ägare till hyreslägenheter på Karl X Gustavs Gata 34 om totalt 445 kvm, dessa lägenheter har ett mycket stort värde om man ser till de pris/kvm som tidigare lägenheter sålts för på adressen. Historiskt har föreningen sålt av lägenheter när hyresgäster lämnat.

Styrelsen Brf Safiren



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Under 2020 har inga upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 4 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 juli 2014.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 505	1 345	1 349	1 342
Resultat efter finansiella poster	-45	-3 899	-7 889	-109
Förändring av underhållsfond	-	-	-2	2
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	138	-3 716	-7 705	72
Soliditet %	33	27	36	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm*	580	580	580	580
Driftskostnad, kr / kvm	213	232	214	231
Ränta, kr / kvm	179	186	167	175
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	190	186	183	150
Lån, kr / kvm	12 907	13 829	12 365	9 231
Snittränta (%)	1,39	1,35	1,35	1,90

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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	22 696 125	-	-8 860 770	-3 898 882
Disposition enligt föreningsstämma			-3 898 882	3 898 882
Avsättning till underhållsfond		359 000	-359 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-359 000	359 000	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	2 151 892			
Årets resultat				-45 300
Vid årets slut	24 848 017	-	-12 759 652	-45 300

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 759 652
Årets resultat före fondförändring	-45 300
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-359 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	359 000
Summa över/underskott	-12 804 952

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 804 952
-----------------------------------	--------------------

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	1 346 183	1 325 586
Övriga rörelseintäkter	3	159 197	19 308
Summa rörelseintäkter		1 505 380	1 344 894
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-863 244	-4 232 308
Övriga externa kostnader	7	-102 602	-355 219
Personalkostnader	8	-63 835	-122 445
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-182 648	-182 648
Summa rörelsekostnader		-1 212 329	-4 892 620
Rörelseresultat		293 051	-3 547 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 482	-351 168
Summa finansiella poster		-338 351	-351 156
Resultat efter finansiella poster		-45 300	-3 898 882
Årets resultat		-45 300	-3 898 882

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	36 234 574	36 417 222
Summa materiella anläggningstillgångar		36 234 574	36 417 222
Summa anläggningstillgångar		36 234 574	36 417 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		218	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 655	21 638
Summa kortfristiga fordringar		30 873	21 783
Kassa och bank	12	279 544	305 663
Summa omsättningstillgångar		310 417	327 446
SUMMA TILLGÅNGAR		36 544 991	36 744 668

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 848 017	22 696 125
Summa bundet eget kapital		24 848 017	22 696 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 759 652	-8 860 770
Årets resultat		-45 300	-3 898 882
Summa fritt eget kapital		-12 804 952	-12 759 652
Summa eget kapital		12 043 065	9 936 473
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	12 256 250	17 240 000
Summa långfristiga skulder		12 256 250	17 240 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 087 150	8 842 056
Leverantörsskulder		23 682	529 779
Skatteskulder		1 619	2 341
Övriga skulder		-	425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	133 225	193 594
Summa kortfristiga skulder		12 245 676	9 568 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 544 991	36 744 668



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	293 051	-3 547 726
Avskrivningar	182 648	182 648
	475 699	-3 365 078
Erhållen ränta	131	12
Erlagd ränta	-338 482	-351 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	137 348	-3 716 234
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 089	-1 672
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-567 614	-887 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-439 355	-4 605 887
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 151 892	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 151 892	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 850 000
Amortering av låneskulder	-1 738 656	-88 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 738 656	2 761 344
Årets kassaflöde	-26 119	-1 844 543
Likvida medel vid årets början	305 663	2 150 206
Likvida medel vid årets slut	279 544	305 663

- (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:

Byggnader

120 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	875 123	838 764
Hyror bostäder	471 060	486 822
Summa	1 346 183	1 325 586

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	1 800	2 250
Överlåtelseavgifter	8 261	1 163
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 666	6 725
Hysesrabatt	-17 217	
Övriga intäkter	5 127	9 170
Försäkringsersättningar	154 560	-
Summa	159 197	19 308

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 760	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 529	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 674	26 375
VA & sanitet, installationer	7 641	8 453
Värme, installationer	12 091	7 909
El, installationer	-	6 804
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 450	6 253
Hiss	6 637	7 084
Vattenskador	-	25 578
Summa	70 782	88 456

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	20 968	60 986
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	29 955
VA & sanitet, installationer	-	-159 438
Värme, installationer	146 000	-
Ventilation, installationer	113 204	-
El, installationer	-	55 589
Tele/TV/porttelefon, installationer	84 834	20 000
Huskropp, fasader	25 639	3 699 222
Summa	390 645	3 706 314

Handwritten signature

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	28 580	27 540
Fastighetsförvaltning	-	12 490
Städning	35 690	34 200
Besiktningskostnader	3 800	-
Serviceavtal	5 810	2 126
Förbrukningsmaterial	5 102	5 335
Övriga utgifter för köpta tjänster	28 275	23 702
El	28 202	34 876
Uppvärmning	178 711	176 074
Vatten och avlopp	28 725	59 194
Avfallshantering	18 289	22 494
Försäkringar	14 701	14 136
Systematiskt brandskyddsarbete	7 673	7 523
Kabel-TV	18 259	17 850
Summa	401 817	437 538

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 319
Resekostnader	160	-
Kontorsmateriel och trycksaker	259	887
Tele och post	4 645	3 760
Ekonomisk förvaltning	44 392	43 700
Övriga förvaltningskostnader	23 055	10 124
Revision	22 869	12 438
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	9 340
Jurist- och advokatkostnader	4 984	225 613
Bankkostnader	350	864
Stämpelskatt	-	44 175
Övriga externa tjänster	1 188	-
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	102 602	355 219

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	49 847	93 000
Utbildning	-	1 369
Summa	49 847	94 369
Sociala avgifter	13 988	28 076
Summa	63 835	122 445

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	182 648	182 648
Summa	182 648	182 648

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 917 733	21 917 733
-Mark	15 504 052	15 504 052
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	37 421 785	37 421 785
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 004 563	-821 915
	-1 004 563	-821 915
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-182 648	-182 648
	-182 648	-182 648
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-1 187 211	-1 004 563
 Redovisat värde	36 234 574	36 417 222
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 730 522	20 913 170
Mark	15 504 052	15 504 052
 Taxeringsvärden		
Bostäder	37 400 000	37 400 000
Totalt taxeringsvärde	37 400 000	37 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 200 000</i>	<i>18 200 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	30 655	21 638
Summa	30 655	21 638

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	279 544	305 663
Summa	279 544	305 663

Uk

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 087 150	8 842 056
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 256 250	17 240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	24 343 400	26 082 056

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	24 343 400	26 082 056
Summa	24 343 400	26 082 056

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	2021-01-05	4 589 556	-	23 656	4 565 900
Stadshypotek	1,46 %	2022-10-30	6 000 000	-	-	6 000 000
Stadshypotek	1,26 %	2024-06-01	6 321 250	-	32 500	6 288 750
Stadshypotek	1,20 %	2021-06-30	4 918 750	-	32 500	4 886 250
Stadshypotek	1,15 %	2021-01-05	1 402 500	-	1 000 000	402 500
Stadshypotek	1,00 %	2020-03-09	2 200 000	-	-	2 200 000
Stadshypotek	Lånet löst	Lånet löst	650 000	-	650 000	-
Summa			26 082 056	-	1 738 656	24 343 400

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	58 814
Upplupna räntekostnader	29 567	32 716
Förutbetalda intäkter	60 162	46 113
Upplupna revisionsarvoden	13 200	10 500
Upplupna driftskostnader	30 296	45 451
Summa	133 225	193 594

Not 16 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 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

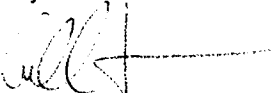
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
Summa ställda säkerheter	25 500 000	25 500 000

Underskrifter

Helsingborg, 2021-06-01



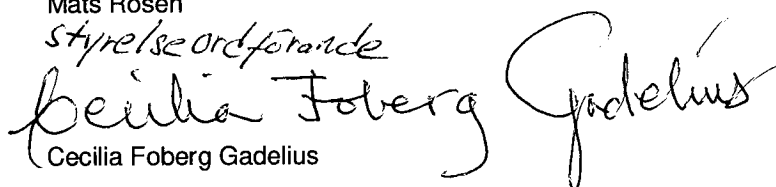
Martin Grodzki
~~Styrelseordförande~~



Gustaf Ingelstam

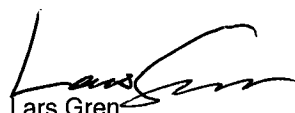


Mats Rosén
Styrelseordförande



Cecilia Foberg Gadelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-11
Grant Thornton AB



Lars Gren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg
Org.nr. 769615-4652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren i Helsingborg 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

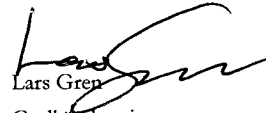
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Helsingborg den 11/6 2021

Grant Thornton Sweden AB


Lars Gren
Godkänd 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

