

Bostadsrättsföreningen Skansen

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Skansen

769609-9055

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skansen, 769609-9055, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadg registrerades 2016-07-04 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

Anders Robertson	Ordförande	2021
Gunilla Säwe Sjöstedt	Ledamot	2022
Shirley Olsson	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Mikael Johansson	Suppleant	2021
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Ann Håkansson
Eva Engwall

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Hilltorp Norra 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Skansgatan 1.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 7 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
1	11	4

Total tomtarea:	660 kvm
Total bostadsarea:	2 189 kvm
Total lokalarea:	89 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Boltic Bygg AB	11 kvm
Hybricons AB	78 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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

Telenor	Bredband
Massageterapeuten	Städning
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 211 kr och planerat underhåll för 42 410 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 2014-04-02 och uppdaterades 2020-04-30 av Byggingenjör SBR. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 240 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 105 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av hiss.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Installation av dörrautomatik	2020
Byte av VVC pump	2020
Uttagsinstallation på vind	2020
Målning av trapphus	2019
Underhållsspolning	2019
Asbestsanering	2018
Nya dörrar	2017/2018
Fönster	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020, (samt extra föreningsstämma den 20 december 2020). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 ubrottet 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

Styrelsen har hållit 7 styrelsemöten varav ett konstituerande styrelsemöte, en föreningsstämma och en extrastämma under 2020. På grund av pandemin har styrelsemötena hållits digitalt via Zoom-möten.

- Fortsatt utredning och framtagning av åtgärdsplan gällande rötskador i fönster/balkonger. Utredningsarbetet med Peab är avslutat. Termofotografering av våra fönster är utförd. Åtgärdsrapport är framtagen.
- Mall för Systematiskt Brandskyddsarbete är framtagen. Egenkontroll är utförd.
- Fortsatt utredning om nytt portöppningssystem och ny elmätning/billaddare i garagen.
- Fortsatt utredning om de missfärgade garageportarna.
- Två stycken av våra lån är omlagda.
- Utförda åtgärder på huset: Putsskadan vid entrén är lagad, automatisk portöppnare är installerad, inoljning av vindsgolv, extra eluttag i förråden samt att pannrummet putsas och målas.
- Ny hyresgäst: Hybricons AB.
- Aktivitetsdag har genomförts (aktivitetslista).

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 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 senast årsavgifterna den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 264	1 296	1 262	1 264
Resultat efter finansiella poster	373	67	196	-283
Förändring av underhållsfond	198	56	35	-434
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	262	98	285	238
Soliditet %	69	69	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	460	460	460	460
Lokalhyra, kr/kvm	1 046	1 032	1 031	1 032
Driftskostnad, kr / kvm	243	236	233	210
Ränta, kr / kvm	37	60	54	39
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	105	103	101	99
Lån, kr / kvm	5 618	5 618	5 838	5 838
Snittränta (%)	0,66	1,07	0,93	0,68

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 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	30 999 999	743 638	-3 012 158	67 291
Disposition enligt föreningsstämma			67 291	-67 291
Avsättning till underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 410	42 410	
Årets resultat				373 010
Vid årets slut	30 999 999	941 228	-3 142 457	373 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 944 867
Årets resultat före fondförändring	373 010
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 410
Summa över/underskott	-2 769 447

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 769 447
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 193 232	1 191 863
Övriga rörelseintäkter	3	70 551	104 197
Summa rörelseintäkter		1 263 783	1 296 060
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-619 995	-817 550
Övriga externa kostnader	7	-71 606	-123 751
Personalkostnader	8	-28 146	-63 081
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-87 138	-87 139
Summa rörelsekostnader		-806 885	-1 091 521
Rörelseresultat		456 898	204 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 049	-137 416
Summa finansiella poster		-83 888	-137 248
Resultat efter finansiella poster		373 010	67 291
Årets resultat		373 010	67 291

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	41 151 091	41 238 229
Summa materiella anläggningstillgångar		41 151 091	41 238 229
Summa anläggningstillgångar		41 151 091	41 238 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 525	-
Övriga fordringar		5 749	5 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 175	47 548
Summa kortfristiga fordringar		60 449	53 302
Kassa och bank	12	1 021 802	539 130
Summa omsättningstillgångar		1 082 251	592 432
SUMMA TILLGÅNGAR		42 233 342	41 830 661

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 999 999	30 999 999
Underhållsfond		941 228	743 638
Summa bundet eget kapital		31 941 227	31 743 637
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 142 456	-3 012 157
Årets resultat		373 010	67 291
Summa fritt eget kapital		-2 769 446	-2 944 866
Summa eget kapital		29 171 781	28 798 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 000 000	-
Summa långfristiga skulder		3 000 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 800 000	12 800 000
Leverantörsskulder		53 998	67 495
Skatteskulder		9 372	8 724
Övriga skulder		26 802	3 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	171 389	152 499
Summa kortfristiga skulder		10 061 561	13 031 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 233 342	41 830 661

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	456 898	204 539
Avskrivningar	87 138	87 139
	544 036	291 678
Erhållen ränta	161	168
Erlagd ränta	-84 049	-137 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	460 148	154 430
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 146	-19 031
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	29 670	-24 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 672	111 329
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 800 000	-
Amortering av låneskulder	-12 800 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	482 672	-388 671
Likvida medel vid årets början	539 130	927 801
Likvida medel vid årets slut	1 021 802	539 130

(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 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 007 664	1 007 664
Hyror lokaler	93 168	91 872
Hyror p-platser/garage	92 400	92 327
Summa	1 193 232	1 191 863

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	61 632	61 632
EI	3 960	3 960
Överlåtelseavgifter	1 163	-
Övriga intäkter	3 796	2 158
Försäkringsersättningar	-	36 447
Summa	70 551	104 197

Not 4 Reparationer

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 958	3 088
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 937	5 549
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 365	53 402
Värme, installationer	1 000	-
El, installationer	-	1 010
Hiss	-	27 008
Huskröpp	12 951	10 697
Summa	24 211	100 754

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 084	79 875
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	85 329
VA & sanitet, installationer	13 201	13 726
El, installationer	8 125	-
Summa	42 410	178 930

Not 6 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	37 034	36 202
Teknisk förvaltning	41 672	41 672
Besiktningsskostnader	10 542	1 838
Serviceavtal	3 816	3 585
Förbrukningsmaterial	13 986	17 442
Övriga utgifter för köpta tjänster	225	2 412
El	35 332	40 455
Uppvärmning	243 037	244 522
Vatten och avlopp	47 049	36 468
Avfallshantering	18 727	22 103
Försäkringar	27 152	20 154
Bredband	64 765	61 139
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 038	9 873
Summa	553 374	537 866

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	899	38 463
Kostnader för transportmedel	295	-
Tele och post	928	937
Förvaltningskostnader	54 242	69 480
Revision	5 581	3 002
Bankkostnader	862	725
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 290	4 210
Övriga externa kostnader	4 509	3 809
Summa	71 606	123 751

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	24 000	48 000
Summa	24 000	48 000
Sociala avgifter	4 146	15 081
Summa	28 146	63 081

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	87 138	87 139
Summa	87 138	87 139

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	29 017 114	29 017 114
-Mark	13 205 821	13 205 821
Utgående anskaffningsvärden	42 222 935	42 222 935

Ingående avskrivningar

Vid årets början		
-Byggnader	-984 706	-897 567
	-984 706	-897 567
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-87 138	-87 139
	-87 138	-87 139
Utgående avskrivningar	-1 071 844	-984 706

Redovisat värde	41 151 091	41 238 229
------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	27 945 270	28 032 408
Mark	13 205 821	13 205 821

Taxeringsvärden

Bostäder	42 000 000	42 000 000
Lokaler	1 417 000	1 417 000
Totalt taxeringsvärde	43 417 000	43 417 000
Varav byggnader	20 467 000	20 467 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	48 175	47 548
Summa	48 175	47 548

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 021 802	539 130
Summa	1 021 802	539 130

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 800 000	12 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 000 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 800 000	12 800 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 800 000	12 800 000
Summa	12 800 000	12 800 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,66 %	2022-01-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB	0,31 %	2021-01-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	0,63 %	2021-01-28	5 800 000	-	-	5 800 000
Summa			12 800 000	-	-	12 800 000

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	31 541	31 541
Upplupna räntekostnader	-	1 396
Förutbetalda intäkter	90 072	69 847
Upplupna revisionsarvoden	5 700	5 700
Upplupna driftskostnader	44 076	44 015
Summa	171 389	152 499

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Summa ställda säkerheter	13 500 000	13 500 000

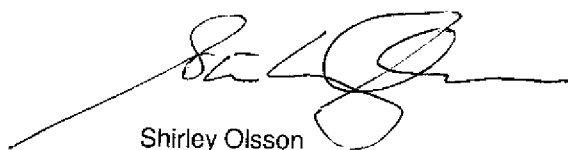
Underskrifter

Helsingborg, 2021-04-15



Anders Robertson
Styrelseordförande

Gunilla Säwe Sjöstedt



Shirley Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Autoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skansen org.nr. 769609-9055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skansen 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 uppger, 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 Skansen 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 fortlöbade 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 20 april 2021

Anders Callert

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 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 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

