



Årsredovisning 2020 i Brf Ansgarius

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ansgarius

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Anders Malmström	Ordförande
Eleni Davitidou	Ledamot
Lars Olof Stefan Karlstedt	Ledamot
Erik Andreas Ljungberg	Ledamot

Victor Alexander Bäcklund	Suppleant
Victor Feilberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

Valberedning

Britta Ljungberg	
Linnéa Nef Isacson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ankan 9	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

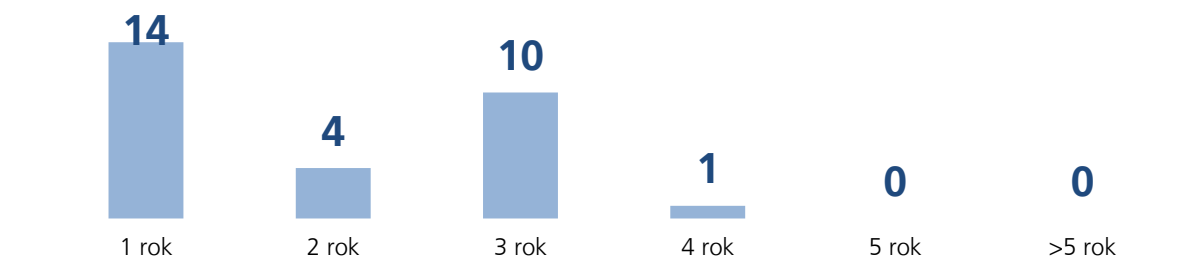
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 841 m², varav 1 841 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ommålning av takkupor	2019	
Ommålning av fönster	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus	2021	Planeras

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

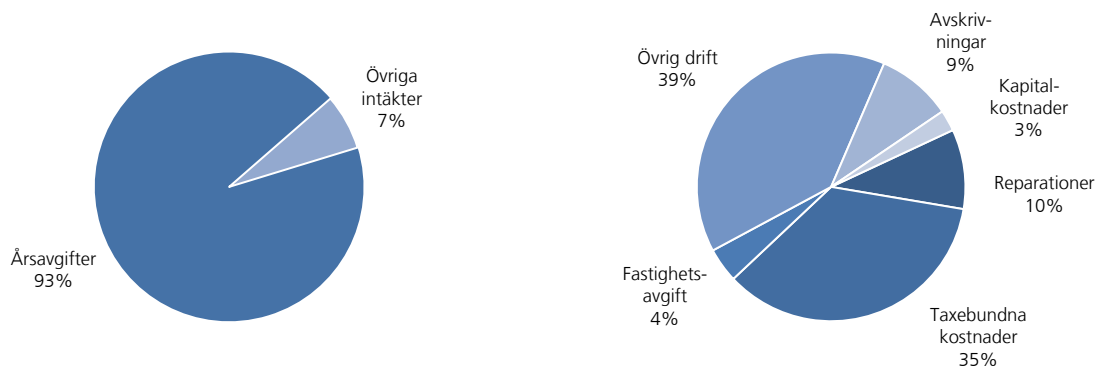
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 173 161	1 195 227
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 223 087	1 206 312
Finansiella intäkter	18	89
Minskning kortfristiga fordringar	4 680	0
	1 227 785	1 206 401
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	897 379	976 818
Finansiella kostnader	25 337	34 349
Ökning av kortfristiga fordringar	0	24 047
Minskning av långfristiga skulder	200 000	187 500
Minskning av kortfristiga skulder	77 075	5 753
	1 199 791	1 228 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 201 155	1 173 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	27 994	-22 066

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gården med trädgård har fått ett stort lyft tack vare engagerade medlemmar och styrelse. Under städdagarna har förutom städning och flyttning av utemöbler mycket jobb lagts ner för att förbättra trädgården. Buskar har klippts, odlingar fått ny jord samt rensning av rabatter, nya plantor. Kullen har fått ett lyft med nya växter och en plåtkant har monterats. Vi har en fin och välskött trädgård tack vare mångas insatser under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	616	615	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 521	1 630	1 731	1 813
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	117	121	131	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	33	34	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	19	15	15
Soliditet (%)	34	29	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	104	140	151
Nettoomsättning (tkr)	1 197	1 205	1 203	1 205

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 841 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	156 569	0	0	156 569
Upplåtelseavgifter	832 598	0	0	832 598
Fond för yttre underhåll	852 099	343 000	-147 300	656 399
S:a bundet eget kapital	1 841 266	343 000	-147 300	1 645 566
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-519 487	-343 000	251 140	-427 628
Årets resultat	208 995	208 995	-103 840	103 840
S:a ansamlad förlust	-310 492	-134 005	147 300	-323 787
S:a eget kapital	1 530 774	208 995	0	1 321 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	208 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-176 487
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-343 000
summa balanserat resultat	-310 492

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-310 492
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 197 222	1 205 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 865	1 020
Summa rörelseintäkter		1 223 087	1 206 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-758 297	-822 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 342	-96 629
Personalkostnader	Not 6	-51 740	-57 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-91 394	-91 394
Summa rörelsekostnader		-988 772	-1 068 212
RÖRELSERESULTAT		234 315	138 100
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 337	-34 349
Summa finansiella poster		-25 319	-34 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		208 995	103 840
ÅRETS RESULTAT		208 995	103 840

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	3 222 349	3 313 743
Summa materiella anläggningstillgångar	3 222 349	3 313 743
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 222 349	3 313 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	23 660	4 619
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	608 161	429 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	22 210
Summa kortfristiga fordringar	631 821	456 712
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	619 570	771 365
Summa kassa och bank	619 570	771 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 251 391	1 228 077
SUMMA TILLGÅNGAR	4 473 740	4 541 820

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		989 167	989 167
Fond för yttre underhåll	Not 11	852 099	656 399
Summa bundet eget kapital		1 841 266	1 645 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-519 487	-427 628
Årets resultat		208 995	103 840
Summa fritt eget kapital		-310 492	-323 787
SUMMA EGET KAPITAL		1 530 774	1 321 779
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 600 000	1 287 500
Summa långfristiga skulder		2 600 000	1 287 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	1 712 500
Leverantörsskulder		31 247	90 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 719	129 623
Summa kortfristiga skulder		342 966	1 932 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 473 740	4 541 820

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 133 712	1 133 712
Hyror förråd	8 070	16 140
Bredbandsintäkter	55 440	55 440
	1 197 222	1 205 292

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	23 600	0
Återbäring försäkringsbolag	1 727	0
Övriga intäkter	538	1 020
	25 865	1 020

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 912	93 806
	Fastighetsskötsel beställning	6 546	8 964
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 788	11 862
	Snöröjning/sandning	0	5 032
	Gemensamma utrymmen	0	3 117
	Gård	30 120	7 394
	Förbrukningsmateriel	1 305	1 910
		133 671	132 085
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 163	0
	Tvättstuga	3 138	0
	Entré/trapphus	10 231	0
	Lås	0	734
	VVS	7 816	0
	Ventilation	4 916	0
	Tak	0	9 250
	Skador/klotter/skadegörelse	328	0
	Vattenskada	68 446	0
		97 038	9 984
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	72 300
	Tak	0	75 000
		0	147 300
	Taxebundna kostnader		
	El	32 432	39 375
	Värme	215 845	222 436
	Vatten	74 638	60 582
	Sophämtning/renhållning	32 763	60 486
	Grovsopor	3 732	2 336
		359 410	385 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 594	19 916
	Självrisk	23 600	12 334
	Kabel-TV	20 921	20 492
	Bredband	49 622	55 440
		126 737	108 182
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 441	39 933
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	758 297	822 699

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	1 224
	Medlemsinformation	2 169	2 094
	Inkassering avgift/hyra	8 475	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	14 750
	Föreningskostnader	438	526
	Styrelseomkostnader	0	344
	Fritids- och trivselkostnader	914	1 379
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	42 734	42 500
	Förvaltningsarvoden övriga	0	181
	Administration	3 612	6 811
	Konsultarvode	11 513	22 232
		87 342	96 629
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 374	43 750
	Sociala kostnader	12 366	13 740
		51 740	57 490
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	91 394	91 394
		91 394	91 394
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 092 929	6 092 929
	Utgående anskaffningsvärde	6 092 929	6 092 929
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 779 186	-2 687 792
	Årets avskrivningar enligt plan	-91 394	-91 394
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 870 580	-2 779 186
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 222 349	3 313 743
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
		35 000 000	35 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 000 000	35 000 000
		35 000 000	35 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	23 973	23 976
	Skattefordran	2 603	4 111
	Klientmedel hos SBC	581 585	401 796
		608 161	429 883

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	22 210
		0	22 210

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	656 399	434 649
	Reservering enligt stadgar	343 000	343 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-147 300	-121 250
	Vid årets slut	852 099	656 399

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,880 %	1 325 000	1 325 000	2023-05-28
	SEB	0,650 %	1 287 500	1 287 500	2022-09-28
	SEB	0,650 %	187 500	387 500	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		2 800 000	3 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-1 712 500	
			2 600 000	1 287 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 800 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 163 000	4 163 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	21 875	21 875
	Sociala avgifter	6 870	6 873
	Ränta	680	902
	Avgifter och hyror	71 435	89 348
	Förvaltningsarvode	10 859	10 625
		111 719	129 623

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av ekonomisk förvaltning till Bredablick från och med 2021. Den tekniska förvaltningen har övergått till Veteranpoolen. Den planerade trapprenoveringen för 2020 flyttas fram till 2021.

Styrelsens underskrifter

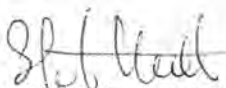
MALMÖ den 24 / 3 2021



Anders Malmström
Ordförande



Eleni Davitidou
Ledamot



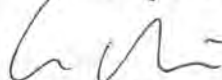
Lars Olof Stefan Karlstedt
Ledamot



Erik Andreas Ljungberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 - 2021

Erik & Yang AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ansgarius org.nr 746000-1949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ansgarius för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Ansgarius för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

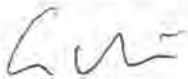
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/4 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 133 000	1 133 712	1 133 000
Hyror förråd	0	8 070	16 000
Bredbandsintäkter	55 000	55 440	55 000
Fakturerade kostnader	0	23 600	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 727	0
Övriga intäkter	0	538	0
	1 188 000	1 223 087	1 204 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 000	-93 912	-94 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-6 546	-12 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-1 788	-4 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Gård	-6 000	-30 120	-6 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 305	-7 000
Brandskydd	-8 000	0	-4 000
	-118 000	-133 671	-136 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-66 000
Brf Lägenheter	0	-2 163	0
Tvättstuga	0	-3 138	0
Entré/trapphus	0	-10 231	0
VVS	0	-7 816	0
Ventilation	0	-4 916	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-328	0
Vattenskada	0	-68 446	0
	-50 000	-97 038	-66 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	0	0
Tak	-25 000	0	0
	-40 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-32 432	-41 000
Värme	-232 000	-215 845	-252 000
Vatten	-61 000	-74 638	-63 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-32 763	-34 000
Grovsopor	-3 000	-3 732	-4 000
	-400 000	-359 410	-394 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-32 594	-35 000
Självrisk	0	-23 600	0
Kabel-TV	-22 000	-20 921	-21 000
Bredband	-58 000	-49 622	-58 000
	-101 000	-126 737	-114 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 000	-41 441	-39 959
	-40 000	-41 441	-39 959

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-612	-1 000
Medlemsinformation	-3 000	-2 169	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-8 475	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-16 875	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-914	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-42 734	-45 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-5 000	-3 612	-12 000
Konsultarvode	-50 000	-11 513	0
	-131 000	-87 342	-75 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-43 750	-39 374	-36 000
Övriga arvoden	0	0	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-13 746	-12 366	-12 000
	-57 496	-51 740	-50 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-92 000	-91 394	-92 000
	-92 000	-91 394	-92 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 029 496	-988 772	-966 959
RÖRELSERESULTAT	158 504	234 315	237 041
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-40 000	-25 270	-30 000
Övriga räntekostnader	0	-67	0
	-40 000	-25 319	-30 000
RESULTAT	118 504	208 995	207 041

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

Kontakta styrelsen på:
styrelsen_brf_ansgarius@live.se

