

Bostadsrättsföreningen Gåsen 5

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gåsen 5
769610-5357
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

TW Mh
EK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gåsen 5, 769610-5357, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2004-02-25 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

Marko Krejic	Ordförande
Theres Wendt	Ledamot
Christer Rydberg	Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2021
2021
2021

Styrelsesuppleanter

Fabian Branting	Suppleant	2021
Roland Pehrson	Suppleant	2021
Tommy Jönsson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

C
TJW
MK

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gåsen 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 23 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1943. Fastighetens adresser är Östra Bernadottesgatan 38 A-B samt Prinsgatan 8.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14 st	7 st	1 st	1 st

Total tomtarea: 800 kvm
Total bostadsarea: 1107 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
God Service i Sverige
Städcompaniet
E.ON
E.ON
Weum

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Städning (t.o.m 20-11-30)
Städning (fr.o.m 20-12-01)
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Gas

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 235 kr och planerat underhåll för 43 150 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

C
TMH
BE

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 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

Föreningens förändrade årsavgifterna den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	883	892	883	808
Resultat efter finansiella poster	42	-1 438	71	85
Förändring av underhållsfond	205	-197	166	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-62	-1 140	6	186
Soliditet %	36	34	44	43
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	793	793	793	730
Driftskostnad, kr / kvm	341	374	348	350
Ränta, kr / kvm	116	109	109	86
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	224	150	150	47
Lån, kr / kvm	6 831	6 872	6 421	6 470
Snittränta (%)	1,70	1,59	1,68	1,32

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Twink

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	6 676 815	-	-921 841	-1 438 333
Disposition enligt föreningsstämma			-1 438 333	1 438 333
Avsättning till underhållsfond		248 000	-248 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 150	43 150	
Årets resultat				42 141
Vid årets slut	6 676 815	204 850	-2 565 024	42 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 360 174
Årets resultat före fondförändring	42 141
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-248 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 150
Summa över/underskott	-2 522 883

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 522 883
-----------------------------------	-------------------

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

C
TW Mh

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	877 488	877 488
Övriga rörelseintäkter	3	5 363	14 089
Summa rörelseintäkter		882 851	891 577
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-488 090	-1 966 936
Övriga externa kostnader	7	-80 875	-91 514
Personalkostnader	8	-47 311	-50 127
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-100 851	-100 852
Summa rörelsekostnader		-717 127	-2 209 429
Rörelseresultat		165 724	-1 317 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 161	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 744	-120 732
Summa finansiella poster		-123 583	-120 481
Resultat efter finansiella poster		42 141	-1 438 333
Årets resultat		42 141	-1 438 333

C
J.W. mh
✍

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	11 319 991	11 420 842
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		11 319 991	11 420 842
Summa anläggningstillgångar		11 319 991	11 420 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 488	31 888
Övriga fordringar		21 033	22 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 938	16 098
Summa kortfristiga fordringar		52 459	70 926
Kassa och bank	13	737 573	1 314 943
Summa omsättningstillgångar		790 032	1 385 869
SUMMA TILLGÅNGAR		12 110 023	12 806 711

L
D.W. Mh
K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 676 815	6 676 815
Underhållsfond		204 850	-
Summa bundet eget kapital		6 881 665	6 676 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 565 023	-921 841
Årets resultat		42 141	-1 438 333
Summa fritt eget kapital		-2 522 882	-2 360 174
Summa eget kapital		4 358 783	4 316 641
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	5 427 685	7 561 880
Summa långfristiga skulder		5 427 685	7 561 880
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 134 195	45 760
Leverantörsskulder		15 299	713 977
Skatteskulder		1 869	1 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 192	167 135
Summa kortfristiga skulder		2 323 555	928 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 110 023	12 806 711

C
T.W. mh
27

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	165 724	-1 317 852
Avskrivningar	100 851	100 852
	266 575	-1 217 000
Erhållen ränta	5 161	251
Erlagd ränta	-128 744	-120 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	142 992	-1 337 481
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	18 467	4 079
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-693 069	709 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-531 610	-624 189
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 625 195
Amortering av låneskulder	-45 760	-2 170 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 760	454 240
Årets kassaflöde	-577 370	-169 949
Likvida medel vid årets början	1 314 943	1 484 892
Likvida medel vid årets slut	737 573	1 314 943

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

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

✓
TW mh

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	877 488	877 488
Summa	877 488	877 488

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	2 366	8 091
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 137
Övriga intäkter	2 997	4 861
Summa	5 363	14 089

C
T. W. M. h

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 100	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 446	-
VA & sanitet, installationer	46 479	-
Värme, installationer	9 363	10 171
Huskropp	-	4 000
Vattenskador	1 847	-
Summa	67 235	14 171

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	24 000
VA & sanitet, installationer	28 500	-
Övriga installationer	13 150	-
Huskropp, tak	1 500	1 452 500
Huskropp, övrigt	-	62 500
Summa	43 150	1 539 000

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 867	31 671
Teknisk förvaltning	26 959	23 095
Besiktningsskostnader	-	10 625
Förbrukningsmaterial	6 120	6 735
El	19 256	22 890
Uppvärmning	202 074	210 819
Vatten och avlopp	40 771	49 586
Avfallshantering	20 471	19 058
Försäkringar	11 743	11 348
Kabel-TV	17 445	27 938
Summa	377 706	413 765

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 259
Kontorsmateriel och trycksaker	-	578
Tele och post	1 337	1 265
Förvaltningskostnader	54 129	63 870
Revision	22 875	15 250
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	23
Bankkostnader	1 834	5 644
Övriga externa tjänster	-	625
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	80 875	91 514

C
TW mh
ET

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställda under verksamhetsåret 2020 och utbetald lön avser 2020. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	9 000	36 000
Löner till anställda	27 000	2 143
Summa	36 000	38 143
Sociala avgifter	11 311	11 984
Summa	47 311	50 127

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	100 851	100 852
Summa	100 851	100 852

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	8 719 980	8 719 980
-Mark	3 587 000	3 587 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	12 306 980	12 306 980
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-886 138	-785 286
	-886 138	-785 286
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-100 851	-100 852
	-100 851	-100 852
<i>Utgående avskrivningar</i>	-986 989	-886 138
Redovisat värde	11 319 991	11 420 842
<i>Varav</i>		
Byggnader	7 732 991	7 833 842
Mark	3 587 000	3 587 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Totalt taxeringsvärde	21 200 000	21 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

EW mh

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	101 674	101 674
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	101 674	101 674
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-101 674	-101 674
<i>Utgående avskrivningar</i>	-101 674	-101 674
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	15 938	16 098
Summa	15 938	16 098

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	668 331	247 861
Transaktionskonto Nordea	69 242	1 067 082
Summa	737 573	1 314 943

Tall m
7

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 134 195	45 760
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 427 685	7 561 880
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 561 880	7 607 640

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 561 880	7 607 640
Summa	7 561 880	7 607 640

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,10 %	2021-11-17	2 125 195	-	18 380	2 106 815
Nordea	1,70 %	2022-11-16	2 857 250	-	9 000	2 848 250
Nordea	1,35 %	2024-10-16	2 625 195	-	18 380	2 606 815
Summa			7 607 640	-	45 760	7 561 880

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	11 828	-
Upplupna räntekostnader	14 566	14 651
Förutbetalda intäkter	55 240	58 162
Upplupna revisionsarvoden	19 125	15 000
Upplupna driftskostnader	71 433	79 322
Summa	172 192	167 135

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

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

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 620 000	7 620 000
Summa ställda säkerheter	7 620 000	7 620 000

C Mh
DW

Underskrifter

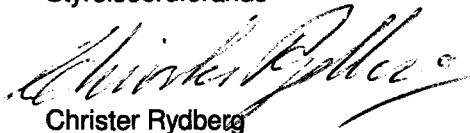
Malmö, 2021-05-18



Marko Krejic
Styrelseordförande



Theres Wendt



Christer Rydberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gåsen 5, org.nr 769610-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gåsen 5 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 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.

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 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

