



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 – skraddarsydd 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 Beväringen

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 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1939-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

David Johan Nilsson	Ordförande
Cia Maria Christina Elisabet Almén	Ledamot
Linn Ellen Katarina Erander	Ledamot
Sandra Maria Tillmar	Ledamot
Mona Gunilla Lenander	Suppleant
Sofia Hanna Matilda Liss	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Mona Lenander
David Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beväringen 5	1939	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

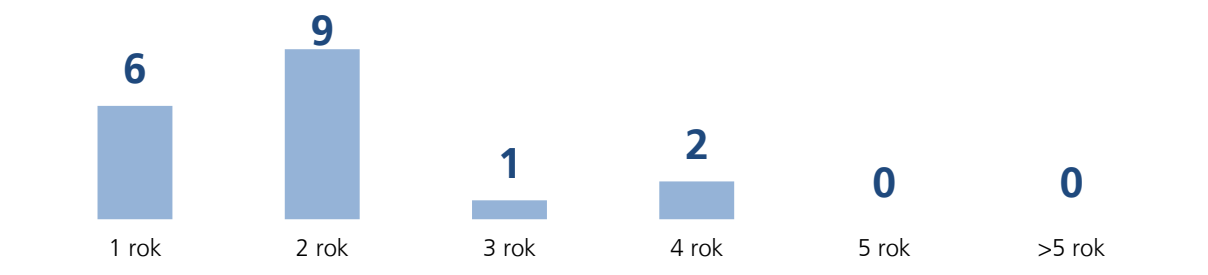
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 875 m², varav 875 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spola och filma avloppsledningar	2020	
Relining avloppsledning, källargolv	2019	
Översyn av elinstallationer i källare	2019	
Röklucka i trapphuset	2018	
Takfönster byttes	2018	
Samtliga fönster fogades om	2018	
Nytt torkskåp	2018	
Omfattande hissreparationer	2018	
Upprustning av rabatter mm på framsidan	2017	
Ommålning av trapphus, utbyte av brevlåda mm	2017	
Utbyte av elinstallationer och lampor i trapphus	2017	
Installation av taksäkerhet	2016	
Reparation av tak	2016	Mindre läckage
Nytt grus och nya utemöbler innergård	2016	
Reparation av hiss	2015	
Stamreovering	2014	Mindre läckage
Byte av kodlås ytterdörr	2014	
Reparation/Reovering av ytterdörrar	2013	
Byte av torktumlare	2013	
Reovering av balkonger	2011	
Reovering av fasad	2011	
Planerat underhåll	År	
Reparera hissens tak och dörrlås	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

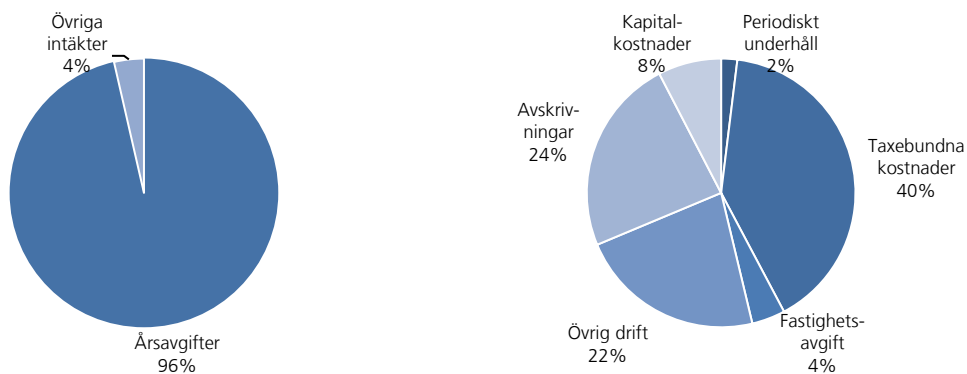
Avtal	Leverantör
Serviceavtal för hiss	Kone hissservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	438 922	590 469
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	714 056	694 123
Finansiella intäkter	69	43
Minskning kortfristiga fordringar	15 173	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 861	0
	749 159	694 166
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	440 145	535 408
Finansiella kostnader	48 361	48 070
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 791
Minskning av långfristiga skulder	219 320	33 120
Minskning av kortfristiga skulder	0	219 324
	707 825	845 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	480 256	438 922
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	41 334	-151 548

*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

Alla avloppsstammar spolades och filmades under 2020. Stammarna var i gott skick och inget behov av relining fanns.

Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2017 och den visar ett genomsnittligt underhållsbehov på 192,000 kr/år de kommande 20 åren och en "evig" kostnad på 239,000 kr/år. Föreningen har ett kassaflöde före amorteringar, reparationer och underhåll som är ungefär i nivå med detta och styrelsen beslöt att låta avgifterna vara oförändrade 2021.

På grund av god likviditet valde styrelsen att göra en extraamortering på 200,000 kr i slutet av året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	787	787	787
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 882	4 133	4 171	4 209
Elkostnad/m ² totalyta	35	26	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	179	188	196	204
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	34	45	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	55	58	66
Soliditet (%)	0	0	0	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	-39	-452	-243
Nettoomsättning (tkr)	704	694	688	688

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 875 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	31 762	0	0	31 762
Reservfond	5 000	0	0	5 000
Kapitaltillskott	81 982	0	0	81 982
Fond för yttre underhåll	842 100	256 000	-81 386	667 486
S:a bundet eget kapital	960 844	256 000	-81 386	786 230
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 150 201	-256 000	42 349	-936 550
Årets resultat	75 896	75 896	39 037	-39 037
S:a ansamlad förlust	-1 074 305	-180 104	81 386	-975 587
S:a eget kapital	-113 461	75 896	0	-189 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	75 896
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-894 201
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-256 000</u>
summa balanserat resultat	-1 074 305

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>12 550</u>
-1 061 755

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	703 664	694 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 392	0
Summa rörelseintäkter		714 056	694 123
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-372 921	-467 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 968	-63 035
Personalkostnader	Not 6	-5 256	-5 256
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 724	-149 724
Summa rörelsekostnader		-589 869	-685 133
RÖRELSERESULTAT		124 188	8 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 361	-48 070
Summa finansiella poster		-48 292	-48 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 896	-39 037
ÅRETS RESULTAT		75 896	-39 037

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	2 910 190	3 059 915
Summa materiella anläggningstillgångar	2 910 190	3 059 915
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 910 190	3 059 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	458 265	430 554
Summa kortfristiga fordringar	458 265	430 554
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	28 940	30 490
Summa kassa och bank	28 940	30 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	487 206	461 045
SUMMA TILLGÅNGAR	3 397 396	3 520 959

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 762	31 762
Reservfond		5 000	5 000
Kapitaltillskott		81 982	81 982
Fond för yttre underhåll	Not 10	842 100	667 486
Summa bundet eget kapital		960 844	786 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 150 201	-936 550
Årets resultat		75 896	-39 037
Summa fritt eget kapital		-1 074 305	-975 587
SUMMA EGET KAPITAL		-113 461	-189 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 107 260	1 439 394
Summa långfristiga skulder		1 107 260	1 439 394
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 289 914	2 177 100
Leverantörsskulder		46 136	25 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	67 547	68 251
Summa kortfristiga skulder		2 403 597	2 270 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 397 396	3 520 959

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	66-67 år	66-67 år
Fastighetsförbättringar	15-50 år	15-50 år
Balkonger	30 år	30 år
Tak	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	688 471	688 471
Avgift andrahandsuthyrning	15 175	5 632
Öresutjämning	18	20
	703 664	694 123

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 666	0
Övriga intäkter	8 726	0
	10 392	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 675	16 884
	Hissbesiktning	1 708	1 661
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	1 048	939
	Gård	1 133	1 763
	Serviceavtal	4 715	4 350
	Förbrukningsmateriel	1 724	525
		26 003	34 247
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 635	141
	Lås	0	7 300
	VVS	0	3 407
	Elinstallationer	1 385	0
	Hiss	1 560	19 325
		5 580	30 173
	Periodiskt underhåll		
	VVS	12 550	40 045
	Elinstallationer	0	41 341
		12 550	81 386
	Taxebundna kostnader		
	El	30 196	22 688
	Värme	156 815	164 242
	Vatten	35 464	29 470
	Sophämtning/renhållning	31 851	37 602
		254 326	254 002
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 158	21 394
	Kabel-TV	21 581	21 129
		48 739	42 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	372 921	467 117
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	438	438
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	15 625
	Föreningskostnader	638	581
	Fritids- och trivselkostnader	654	220
	Förvaltningsarvode	42 784	42 130
	Administration	3 329	4 041
		61 968	63 035

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	4 000	4 000
	Sociala kostnader	1 256	1 256
		5 256	5 256
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 176	3 176
	Förbättringar	146 548	146 548
		149 724	149 724
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 899 770	5 899 770
	Utgående anskaffningsvärde	5 899 770	5 899 770
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 839 856	-2 690 131
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 724	-149 724
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 989 580	-2 839 856
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 910 190	3 059 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
		13 200 000	13 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 200 000	13 200 000
		13 200 000	13 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 743	4 743
	Skattefordran	2 207	3 143
	Klientmedel hos SBC	451 315	408 431
	Fordringar kreditfakturer	0	14 237
		458 265	430 554

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	667 486	755 047
	Reservering enligt stadgar	256 000	256 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 386	-343 561
	Vid årets slut	842 100	667 486

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsda	
	Handelsbanken	1,580 %	393 894	393 894	2021-03-01
	Handelsbanken	1,460 %	563 040	579 600	2023-06-01
	Handelsbanken	1,100 %	549 240	552 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,200 %	1 045 500	1 045 500	2021-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	845 500	1 045 500	2021-03-02
	Summa skulder till kreditinstitut		3 397 174	3 616 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 289 914	-2 177 100	
			1 107 260	1 439 394	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 369 574 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 268 600	4 268 600

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	4 000	4 000
	Sociala avgifter	1 257	1 257
	Ränta	3 454	3 702
	Avgifter och hyror	58 836	59 292
		67 547	68 251

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Mindre reparationer för hissens tak och lås är beställda och ska utföras i början av 2021.

Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter som gäller från och med 2021.

Styrelsens underskrifter

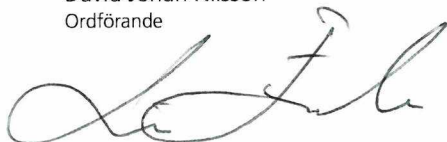
LUND den 2 / 3 2021



David Johan Nilsson
Ordförande



Cia Maria Christina Elisabet Almén
Ledamot

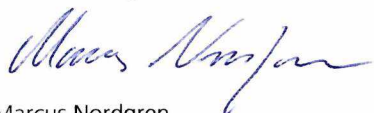


Linn Ellen Katarina Erander
Ledamot



Sandra Maria Tillmar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2021
Ernst & Young



Marcus Nordgren
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Beväringen, org.nr 745000-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Beväringen 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 revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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 revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 17 mars 2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se