

Bostadsrättsföreningen Björkraden

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Björkraden
716407-2980
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

JS AG
Z OM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Björkraden, 716407-2980, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-27 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Svante Antius	Ordförande	2020
Jan Stenfell	Ledamot	2021
Jacob Bley	Ledamot	2021
Ola Malmsten	Ledamot	2020
Jaqueline Bergendahl	Ledamot	2020, utträtt 2019-08-22
Cristian Ionesco Idbohrn	Ledamot	2020, utträtt 2020-01-27
Styrelsesuppleanter		
Therese Nilsson	Suppleant	2020
Patrik Hylta	Suppleant	2020
Anna Skärvad	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Rasmus Törnblom		2020
Agneta Idbohrn		2020, flyttat efter årsskiftet 2019/2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening som ingår i en grupp på fyra som styrelsen utsett.

lv

38 09
k om

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Påskalyckan 3 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1913 och har genomgått en omfattande renovering 1982-1983. Löpande renovering och underhåll har sedan utförts. Fastighetens adresser är Karl XI gatan 11 A-B och Nils Bjelkegatan 1.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5 st	7 st	6 st	3 st	1 st	2 st

Total tomtarea:	905 kvm, Föreningen äger tomten
Total bostadsarea:	2 002 kvm
Total lokalarea:	44 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Advokatfirman konsultbyrå för Marknadsrätt	44 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-28.

Senast OVK utfördes var 2014. OVK kommer således utföras på nytt under 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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
Svenska Stadsnät (Telia)
Krafringen
Krafringen
Lund Renhållning
Bostadsrätterna

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme med serviceavtal
Gångbaneskötsel
Rådgivning för styrelse och medlemmar

h

Ja
OUI

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 24 283 kr och planerat underhåll för 274 234 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Rörelsesensorer har satts upp i och utanför porten för automatisk tändning, samt extra belysning på innergården.

Relining har gjorts av en stam där 2 av 4 badrum sedan renoverades.

Målning av fönster mot gården, inkl balkongräcken, har skett efter sommaren. Vissa reparationer av fönster ska göras våren 2020.

I samband med målningen byts några glaskassetter.

Ny tvättmaskin införskaffades till den gemensamma tvättstugan.

Vidare justerades dörrstängare, klottersanering gjorts och lite växter till gården planterades.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 310 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 152 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019, samt extra föreningsstämma 26 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, 12 till antalet.

Styrelsens ord

Fem bostadsrätter har bytt ägare under året och för en sjätte har försäljning skett under hösten med tillträde för nya ägare i februari 2020. De förstnämnda fem är samtliga smålägenheter.

Under våren 2019 anordnades en gemensam städdag, med stort deltagande och efterföljande korvgrillning.

Anledningen till att två stämmor anordnades var att föreningens stadgar ändrades så att det går att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Samtidigt ändrades andelstalen för insatser, något som gjordes för att rätta till tidigare felaktigheter i balansräkningen.

h

pa 78
In OM

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: Inga.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 027	986	1 047	989
Resultat efter finansiella poster	-70	-393	-76	166
Förändring av underhållsfond	36	-92	-133	97
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	15	-180	178	190
Soliditet %	59	57	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	496	478	494	494
Driftskostnad, kr / kvm	256	279	249	269
Ränta, kr / kvm	14	11	14	13
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	152	149	48	38
Lån, kr / kvm	1 141	1 298	1 322	1 345
Snittränta (%)	1,20	0,85	1,04	0,96

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

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

pa JB
ke DWI

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Reserv- fond	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	3 266 326	-	169 755	673 623	-393 078
Disposition enligt föreningsstämma					-393 078	393 078
Avsättning till underhållsfond				310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-274 234	274 234	
Justering EK enligt stämmobeslut	547 602	-1 157 757	610 155			
Årets resultat						-70 401
Vid årets slut	547 602	2 108 569	610 155	205 521	244 779	-70 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	280 545
Årets resultat före fondförändring	-70 401
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 234
Summa över/underskott	174 378

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	174 378
-----------------------------------	----------------

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

4

28 29
2011

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 014 509	976 286
Övriga rörelseintäkter	3	12 834	9 280
Summa rörelseintäkter		1 027 343	985 566
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-823 084	-1 047 207
Övriga externa kostnader	7	-91 059	-156 040
Personalkostnader	8	-34 292	-31 541
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-121 342	-121 343
Summa rörelsekostnader		-1 069 777	-1 356 131
Rörelseresultat		-42 434	-370 565
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 016	-22 680
Summa finansiella poster		-27 967	-22 513
Resultat efter finansiella poster		-70 401	-393 078
Årets resultat		-70 401	-393 078

6

28 pa
100

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 719 458	5 840 800
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 719 458	5 840 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 722 258	5 843 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 027	-
Övriga fordringar		10 611	10 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 004	33 910
Summa kortfristiga fordringar		47 642	44 521
Kassa och bank	12	433 129	682 786
Summa omsättningstillgångar		480 771	727 307
SUMMA TILLGÅNGAR		6 203 029	6 570 907

6

JS
SW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		610 155	-
Medlemsinsatser		2 108 569	3 266 326
Reservfond		547 602	-
Underhållsfond		205 521	169 755
Summa bundet eget kapital		3 471 847	3 436 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		244 779	673 623
Årets resultat		-70 401	-393 078
Summa fritt eget kapital		174 378	280 545
Summa eget kapital		3 646 225	3 716 626
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	-	2 595 352
Summa långfristiga skulder		-	2 595 352
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 335 352	60 000
Leverantörsskulder		61 584	44 859
Skatteskulder		1 795	575
Övriga skulder		223	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	157 850	153 495
Summa kortfristiga skulder		2 556 804	258 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 203 029	6 570 907

h

30 pa
01/11

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 433	-370 565
Avskrivningar	121 342	121 343
	78 909	-249 222
Erhållen ränta	49	167
Erlagd ränta	-28 017	-22 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	50 941	-271 735
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 121	4 045
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	22 523	-26 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 343	-294 423
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 655 352
Amortering av låneskulder	-320 000	-2 655 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-
Årets kassaflöde	-249 657	-294 423
Likvida medel vid årets början	682 786	977 209
Likvida medel vid årets slut	433 129	682 786

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

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

4

28 000
2019

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	992 375	957 606
Hyror lokaler	18 440	15 980
Övriga objekt	3 694	2 700
Summa	1 014 509	976 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	6 953	3 396
Andrahandsuthyrningsavgifter	-2 274	2 274
Övriga intäkter	8 155	3 610
Summa	12 834	9 280

JS Pa
all

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 256
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 622	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 800	3 113
VA & sanitet, installationer	5 156	-
Ventilation, installationer	-	13 944
El, installationer	-	32 407
Vattenskador	-	4 985
Klottersanering	3 705	1 495
Skadedjur	-	23 000
Summa	24 283	80 200

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	35 500	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	396 327
VA & sanitet, installationer	45 000	-
Huskropp, fönster	193 734	-
Summa	274 234	396 327

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	34 058	32 838
Teknisk förvaltning	15 266	25 034
Besiktningsskostnader	-	6 875
Gångbanerrenhållning	9 228	8 807
Serviceavtal	5 251	5 046
Förbrukningsinventarier	-	16 309
Förbrukningsmaterial	5 518	5 203
El	23 967	22 991
Uppvärmning	267 999	280 866
Vatten och avlopp	48 833	46 475
Avfallshantering	36 893	40 904
Försäkringar	17 131	16 727
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 779
Kabel-TV	26 150	25 618
Bredband	34 272	34 209
Summa	524 567	570 680

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 630	1 659
Förvaltningskostnader	63 670	79 377
Revision	15 625	27 750
Bankkostnader	600	3 013
IT-tjänster	139	139
Övriga externa tjänster	-	36 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 530	4 440
Övriga externa kostnader	4 865	2 788
Summa	91 059	156 040

h
JS
sa
all

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har timanställda för städning. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Löner till anställda	5 640	-
Summa	29 640	24 000
Sociala avgifter	4 652	7 541
Summa	34 292	31 541

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	121 342	121 343
Summa	121 342	121 343

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 091 965	6 091 965
-Mark	2 194 050	2 194 050
Utgående anskaffningsvärden	8 286 015	8 286 015
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 445 215	-2 323 872
	-2 445 215	-2 323 872
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-121 342	-121 343
	-121 342	-121 343
Utgående avskrivningar	-2 566 557	-2 445 215
Redovisat värde	5 719 458	5 840 800
Varav		
Byggnader	3 525 408	3 646 750
Mark	2 194 050	2 194 050
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 901 000	32 200 000
Lokaler	101 000	75 000
Totalt taxeringsvärde	36 002 000	32 275 000
Varav byggnader	16 701 000	16 475 000

3 179
K-elm

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	35 004	33 910
Summa	35 004	33 910

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	10 000	10 000
Transaktionskonto Handelsbanken	418 135	669 900
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	4 994	2 886
Summa	433 129	682 786

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 335 352	60 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	2 355 352
Summa	2 335 352	2 655 352

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	2 335 352	2 655 352
Summa	2 335 352	2 655 352

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	1,08 %	Rörligt	1 155 352	-	320 000	835 352
Sparbanken Skåne	1,08 %	Rörligt	1 500 000	-	-	1 500 000
Summa			2 655 352	-	320 000	2 335 352

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 541	32 821
Förutbetalda intäkter	64 457	57 537
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna driftskostnader	46 852	49 137
Summa	157 850	153 495

4

Handwritten signature and date: 2020-09-09

Not 16 Ställda säkerheter

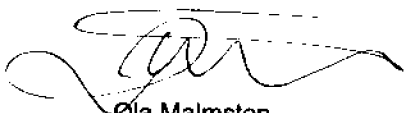
Ställda säkerheter

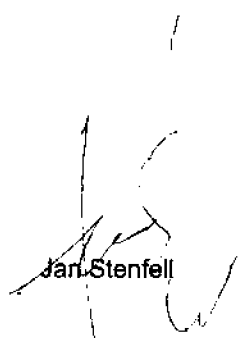
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000
Summa säkerheter	6 600 000	6 600 000
I eget förvar	2 490 000	-
Ställda säkerheter	4 110 000	-

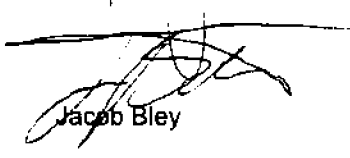
Underskrifter

Lund, 2020-04-20


Svante Antius
Styrelseordförande


Ola Malmsten


Jan Stenfell


Jacob Bley

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-01
Herrlander revision AB


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björkraden, org.nr. 716407-2980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björkraden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Björkraden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 15 2020



Liselotte Herlander

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker 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

