

Bostadsrättsföreningen Byggnadslagen

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Byggnadslagen i Lund

716406-8087

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Byggnadslagen i Lund, 716406-8087, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 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

Gustav Sällberg	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2021
Åke Blomqvist	Ledamot	2020
Per-Gunnar Andersson	Ledamot	2020
Anna Jonsson	Ledamot	2021
Sus Levin	Ledamot	2021
Lennart Falkman	Ledamot	2020

Ordinarie revisorer

Ulf Mjörnmark	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter

Urban Andersson	Revisorssuppleant	2020
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Anne Fogelberg	Sammanställande	2020
Elisabeth Andersson		2020
Oskar Jonsson		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Lennart Falkman, Anna Jonsson, Sus Levin, Gustav Sällberg.

2

23

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Byggnadslagen 1, Norra Fäladen 3:6, Norra Fäladen 3:8 samt Norra Fäladen 3:12 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 118 småhus. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adresser är Utsättaregränden 3-245.

Föreningen upplåter 118 småhus med bostadsrätt samt 60 garage och 70 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
32	33	45	8

Total tomtarea:	33 907 kvm
Total bostadsarea:	7 996 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Clifa	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
VA-SYD	Vatten och avlopp
Ragn-Sells	Sopsortering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 119 842 kr och planerat underhåll för 108 125 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 519 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 190 kr per kvm.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat fortsatt uppföljning av tidigare genomförd statuskontroll. Fortsätta översynen av dagvattenledningar och brunnar samt värmesystemet. Projektering inför kommande byte av områdesgemensam el. En större satsning för att förbättra föreningens systematiska brandskyddsarbete har även inletts.

C

23

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen anordnade en fixardag i september med efterföljande knytkalas.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 5 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 138 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 135 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 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 702	5 573	5 579	5 586
Resultat efter finansiella poster	1 223	831	588	839
Förändring av underhållsfond	1 411	1 031	873	621
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	179	166	81	584
Soliditet %	40	36	31	29
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	676	663	662	662
Driftskostnad, kr / kvm	409	433	425	409
Ränta, kr / kvm	19	17	16	28
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	190	136	134	123
Lån, kr / kvm	1 457	1 472	1 648	1 663
Snittränta (%)	1,30	1,18	1,00	1,68

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

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

←

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	801 200	7 679 581	-2 106 258	831 225
Disposition enligt föreningsstämma			831 225	-831 225
Avsättning till underhållsfond		1 519 000	-1 519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-108 125	108 126	
Årets resultat				1 223 234
Vid årets slut	801 200	9 090 456	-2 685 907	1 223 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 275 032
Årets resultat före fondförändring	1 223 234
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 125
Summa över/underskott	-1 462 673

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 462 673
-----------------------------------	-------------------

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

C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 670 080	5 539 870
Övriga rörelseintäkter	3	32 164	33 236
Summa rörelseintäkter		5 702 244	5 573 106
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 498 763	-3 845 649
Övriga externa kostnader	7	-237 881	-175 388
Personalkostnader	8	-225 090	-215 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-366 173	-366 173
Summa rörelsekostnader		-4 327 907	-4 603 062
Rörelseresultat		1 374 337	970 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 342	-139 060
Summa finansiella poster		-151 103	-138 819
Resultat efter finansiella poster		1 223 234	831 225
Årets resultat		1 223 234	831 225

✓

129

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 142 991	16 509 164
Summa materiella anläggningstillgångar		16 142 991	16 509 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		-	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	500
Summa anläggningstillgångar		16 142 991	16 509 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		57 094	103 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	151 487	153 165
Summa kortfristiga fordringar		208 581	256 842
Kassa och bank	12	4 840 596	3 231 972
Summa omsättningstillgångar		5 049 177	3 488 814
SUMMA TILLGÅNGAR		21 192 168	19 998 478

2

25

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		801 200	801 200
Underhållsfond		9 090 456	7 679 581
Summa bundet eget kapital		9 891 656	8 480 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 685 907	-2 106 258
Årets resultat		1 223 234	831 225
Summa fritt eget kapital		-1 462 673	-1 275 033
Summa eget kapital		8 428 983	7 205 748
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	8 914 000	11 650 000
Summa långfristiga skulder		8 914 000	11 650 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 736 000	120 000
Leverantörsskulder		200 343	303 918
Skatteskulder		147 088	74 223
Övriga skulder		12 675	9 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	753 079	635 331
Summa kortfristiga skulder		3 849 185	1 142 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 192 168	19 998 478

C

69

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	1 374 337	970 044
Avskrivningar	366 173	366 173
	1 740 510	1 336 217
Erhållen ränta	239	241
Erlagd ränta	-151 342	-139 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 589 407	1 197 398
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	48 260	-116 752
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	90 456	-209 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 728 123	871 468
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	500	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	6 616 000
Amortering av låneskulder	-120 000	-8 024 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 408 000
Årets kassaflöde	1 608 623	-536 532
Likvida medel vid årets början	3 231 972	3 768 504
Likvida medel vid årets slut	4 840 595	3 231 972

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

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

5

55

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	20-100 år
Markanläggningar	50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 407 032	5 300 946
Hyror p-platser/garage	263 048	238 924
Summa	5 670 080	5 539 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
EI	-	103
Överlåtelseavgifter	11 505	5 618
Övriga intäkter	20 659	27 515
Summa	32 164	33 236

SS

C

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 128	791
Armaturer, gemensamma utrymmen	525	10 400
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 468	21 167
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 308	-
VA & sanitet, installationer	16 906	10 965
Värme, installationer	1 068	15 353
Ventilation, installationer	65 733	7 487
El, installationer	5 003	3 529
Huskropp	2 582	14 467
Markytor	2 362	86 520
P-platser/garage	538	2 948
Vattenskador	8 222	148 222
Summa	119 842	321 848

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	36 788
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	23 000
VA & sanitet, installationer	90 625	-
Ventilation, installationer	17 500	-
Summa	108 125	59 788

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	949 782	887 325
Teknisk förvaltning	281 256	281 256
Besiktningsskostnader	12 185	154 242
Snöröjning	47 869	49 712
Serviceavtal	4 688	1 563
Förbrukningsmaterial	7 648	34 338
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 551	58 275
El	181 533	179 885
Uppvärmning	1 130 608	1 182 876
Vatten och avlopp	198 090	184 016
Avfallshantering	150 332	158 064
Försäkringar	70 307	68 930
Systematiskt brandskyddsarbete	-	5 988
Kabel-TV	68 498	67 131
Bredband	150 450	150 413
Summa	3 270 796	3 464 013

C

199

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 239	-
Tele och post	8 043	8 246
Förvaltningskostnader	145 906	134 275
Revision	18 750	15 000
Jurist- och advokatkostnader	8 774	7 186
Bankkostnader	2 146	1 625
IT-tjänster	2 054	1 497
Övriga externa tjänster	18 750	6 659
Övriga externa kostnader	32 220	900
Summa	237 881	175 388

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	161 000	156 250
Föreningsvald revisor	6 440	6 250
Valberedning	9 660	9 375
Summa	177 100	171 875
Sociala avgifter	47 990	43 977
Summa	225 090	215 852

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	262 084	262 085
Markanläggningar	104 089	104 088
Summa	366 173	366 173

C

2.5

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 180 676	20 180 676
-Mark	1 023 000	1 023 000
-Markanläggningar	5 204 431	5 204 431
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 408 107	26 408 107
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 962 144	-8 700 059
-Markanläggningar	-936 799	-832 711
	-9 898 943	-9 532 770
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 084	-262 085
-Årets avskrivning på markanläggning	-104 089	-104 088
	-366 173	-366 173
<i>Utgående avskrivningar</i>	-10 265 116	-9 898 943
Redovisat värde	16 142 991	16 509 164
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 956 448	11 218 532
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	4 163 543	4 267 632
Taxeringsvärden		
Bostäder	135 361 000	135 361 000
Totalt taxeringsvärde	135 361 000	135 361 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>59 369 000</i>	<i>59 369 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	151 487	153 165
Summa	151 487	153 165

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 840 596	3 231 972
Summa	4 840 596	3 231 972

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 736 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 914 000	480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	11 170 000
Summa	11 650 000	11 770 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 650 000	11 770 000
Summa	11 650 000	11 770 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2020-01-03	2 616 000	-	-	2 616 000
Stadshypotek	1,37 %	2023-09-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Swedbank	1,31 %	2021-06-23	5 154 000	-	120 000	5 034 000
Summa			11 770 000	-	120 000	11 650 000

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

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	185 928	124 301
Upplupna räntekostnader	28 259	31 064
Förutbetalda intäkter	307 352	302 700
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 250
Upplupna driftskostnader	214 040	161 016
Summa	753 079	635 331

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

I samband med att lånet hos Stadshypotek på 2 616 000 kr förföll 2020-01-03 amorterades låneskulden i sin helhet.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
Summa ställda säkerheter	14 285 000	14 285 000

C

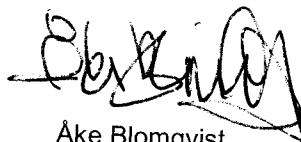
29

Underskrifter

Lund, 2020-04-29



Gustav Sällberg
Styrelseordförande



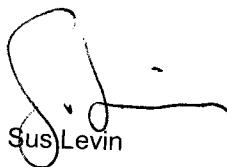
Åke Blomqvist



Per-Gunnar Andersson



Anna Jonsson



Sus Levin



Lennart Falkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ulf Mjörnmark
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Byggnadslagen i Lund org.nr 716406-8087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Byggnadslagen i Lund för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 29/4 - 2020

Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Ulf Mjörnmark
Förtroendevald 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk-tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

