

Bostadsrättsföreningen Byggnadslagen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Byggnadslagen i Lund

716406-8087

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johanna Nilsson	Ordförande	2021
Per-Gunnar Andersson	Ledamot	2021
Gustav Sällberg	Ledamot	2021
Anna Ellman	Ledamot	2021
Inger Olsson	Ledamot	2021
Lennart Falkman	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Ulf Mjörnmark	Föreningsvald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

Carl Öberg	Revisorssuppleant	2021
------------	-------------------	------

Valberedning

Anne Fogelberg
Elisabeth Andersson
Sus Levin
Elisabeth Svensson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Lennart Falkman, Johanna Nilsson, Inger Olsson, Gustav Sällberg.

✓

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund 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
Anticimex	Skadedjursbekämpning
VA-SYD	Vatten och avlopp
Ragn-Sells	Sopsortering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 145 945 kr och planerat underhåll för 918 995 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 Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 549 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 194 kr per kvm.

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

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

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 134 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 140 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)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 831	5 702	5 573	5 579
Resultat efter finansiella poster	426	1 223	831	588
Förändring av underhållsfond	630	1 411	1 031	873
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	162	179	166	81
Soliditet %	47	40	36	31
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	676	663	662
Driftskostnad, kr / kvm	426	409	433	425
Ränta, kr / kvm	15	19	17	16
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	194	190	136	134
Lån, kr / kvm	1 115	1 457	1 472	1 648
Snittränta (%)	1,35	1,30	1,18	1,00

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.

C

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	9 090 456	-2 685 907	1 223 234
Disposition enligt föreningsstämma			1 223 234	-1 223 234
Avsättning till underhållsfond		1 549 000	-1 549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-918 995	918 995	
Årets resultat				425 511
Vid årets slut	801 200	9 720 461	-2 092 678	425 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 462 673
Årets resultat före fondförändring	425 511
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	918 995
Summa över/underskott	-1 667 167

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 667 167
-----------------------------------	-------------------

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

C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 788 712	5 670 080
Övriga rörelseintäkter	3	42 424	32 164
Summa rörelseintäkter		5 831 136	5 702 244
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 473 512	-3 498 763
Övriga externa kostnader	7	-195 258	-237 881
Personalkostnader	8	-250 585	-225 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-366 174	-366 173
Summa rörelsekostnader		-5 285 529	-4 327 907
Rörelseresultat		545 607	1 374 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 323	-151 342
Summa finansiella poster		-120 096	-151 103
Resultat efter finansiella poster		425 511	1 223 234
Årets resultat		425 511	1 223 234

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	15 776 817	16 142 991
Summa materiella anläggningstillgångar		15 776 817	16 142 991
Summa anläggningstillgångar		15 776 817	16 142 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 907	-
Övriga fordringar		25 570	57 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 937	151 487
Summa kortfristiga fordringar		171 414	208 581
<i>Kassa och bank</i>	12	2 974 254	4 840 596
Summa omsättningstillgångar		3 145 668	5 049 177
SUMMA TILLGÅNGAR		18 922 485	21 192 168

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		801 200	801 200
Underhållsfond		9 720 461	9 090 456
Summa bundet eget kapital		10 521 661	9 891 656
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 092 678	-2 685 907
Årets resultat		425 511	1 223 234
Summa fritt eget kapital		-1 667 167	-1 462 673
Summa eget kapital		8 854 494	8 428 983
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	4 000 000	8 914 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	8 914 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 914 000	2 736 000
Leverantörsskulder		244 272	200 343
Skatteskulder		87 860	147 088
Övriga skulder		-	12 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	821 859	753 079
Summa kortfristiga skulder		6 067 991	3 849 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 922 485	21 192 168

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	545 607	1 374 337
Avskrivningar	366 174	366 173
	911 781	1 740 510
Erhållen ränta	227	239
Erlagd ränta	-120 323	-151 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	791 685	1 589 407
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	37 167	48 260
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	40 806	90 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	869 658	1 728 123
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-2 736 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 736 000	-120 000
Årets kassaflöde	-1 866 342	1 608 623
Likvida medel vid årets början	4 840 595	3 231 972
Likvida medel vid årets slut	2 974 253	4 840 595

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 514 960	5 407 032
Hyror p-platser/garage	273 752	263 048
Summa	5 788 712	5 670 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterade tillval	1 638	-
Överlåtelseavgifter	19 971	11 505
Övriga intäkter	20 815	20 659
Summa	42 424	32 164

C

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 560	12 127
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	525
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 375	3 468
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 559	1 308
VA & sanitet, installationer	9 292	16 906
Värme, installationer	13 698	1 068
Ventilation, installationer	5 243	65 733
El, installationer	6 463	5 003
Huskropp	35 697	2 582
Markytor	278	2 362
P-platser/garage	5 781	538
Vattenskador	3 500	8 222
Övrigt	22 499	-
Summa	145 945	119 842

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	-	90 625
Ventilation, installationer	-	17 500
El, installationer	747 403	-
Huskropp, övrigt	36 500	-
Markytor	124 232	-
P-platser/garage	10 860	-
Summa	918 995	108 125

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	985 182	949 782
Teknisk förvaltning	312 163	281 256
Besiktningsskostnader	28 484	12 185
Bevakningskostnader	1 682	-
Snöröjning	-	47 869
Serviceavtal	2 858	4 688
Förbrukningsmaterial	23 775	7 648
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 844	17 551
El	162 734	181 533
Uppvärmning	1 243 980	1 130 609
Vatten och avlopp	195 869	198 090
Avfallshantering	155 003	150 331
Försäkringar	73 111	70 307
Kabel-TV	69 437	68 498
Bredband	150 450	150 450
Summa	3 408 572	3 270 796

C

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	5 490	1 239
Tele och post	8 756	8 043
Förvaltningskostnader	145 407	145 906
Revision	18 925	18 750
Jurist- och advokatkostnader	11 831	8 774
Bankkostnader	2 055	2 146
IT-tjänster	2 094	2 054
Övriga externa tjänster	-	18 750
Övriga externa kostnader	700	32 220
Summa	195 258	237 881

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	167 000	161 000
Föreningsvald revisor	6 680	6 440
Valberedning	10 020	9 660
Övriga arvoden	10 848	-
Summa	194 548	177 100
Sociala avgifter	56 037	47 990
Summa	250 585	225 090

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	262 085	262 084
Markanläggningar	104 089	104 089
Summa	366 174	366 173

<

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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
Utgående anskaffningsvärden	26 408 107	26 408 107
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 224 228	-8 962 144
-Markanläggningar	-1 040 888	-936 799
	-10 265 116	-9 898 943
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-262 085	-262 084
-Årets avskrivning på markanläggning	-104 089	-104 089
	-366 174	-366 173
Utgående avskrivningar	-10 631 290	-10 265 116
Redovisat värde	15 776 817	16 142 991
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 694 363	10 956 448
Mark	1 023 000	1 023 000
Markanläggningar	4 059 454	4 163 543
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

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	142 937	151 487
Summa	142 937	151 487

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 974 254	4 840 596
Summa	2 974 254	4 840 596

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 914 000	2 736 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 000 000	8 914 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 914 000	11 650 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	8 914 000	11 650 000
Summa	8 914 000	11 650 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek		Löst	2 616 000	-	2 616 000	-
Stadshypotek	1,37 %	2023-09-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Swedbank	1,31 %	2021-06-23	5 034 000	-	120 000	4 914 000
Summa			11 650 000	-	2 736 000	8 914 000

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	241 418	185 928
Upplupna räntekostnader	20 398	28 259
Förutbetalda intäkter	337 959	307 352
Upplupna revisionsarvoden	18 300	17 500
Upplupna driftskostnader	203 784	214 040
Summa	821 859	753 079

Not 16 Ställda säkerheter

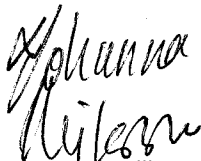
Ställda säkerheter

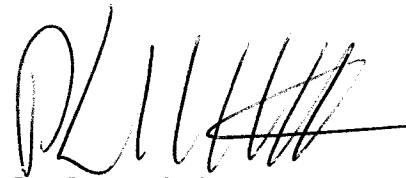
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	14 285 000	14 285 000
Summa ställda säkerheter	14 285 000	14 285 000

C

Underskrifter

Lund, 2021-06-07


Johanna Nilsson
Styrelseordförande


Per-Gunnar Andersson


Gustav Sällberg


Anna Ellman


Inger Olsson


Lennart Falkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-08
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 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 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 styrelsen har tagit beslut om att avveckla bolaget

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisorssed 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 trygghande 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 8/6- 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ulf Mjörmark
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 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 driftkostnader, 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

