

Bostadsrättsföreningen Fågelmannen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Fågelmannen

716438-4930

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelmannen, 716438-4930, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 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>
Fredrik Boklund	Ordförande	2021
Ewa Fydrych-Hulyk	Ledamot	2021
Hugo Laurell	Ledamot	2022
Ulla Stenfors Virenfeldt	Ledamot	2021
Fredrika Langéen	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Göran Neckmar	Suppleant	2022
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Inge Wennberg	Föreningsvald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

Lennart Enge	Revisorssuppleant	2021
--------------	-------------------	------

Valberedning

Bengt Hall	Sammanställande
Marianne Green	
Karin Leger	

Firmateckning

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

(

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Zettervall 3 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 71 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1961. Fastighetens adress är Thomanders väg 2 A-C.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14 st	2 st	4 st	33 st	18 st

Total tomtarea: 3 329 kvm

Total bostadsarea: 5 831 kvm

- varav bostadsrättsarea: 5 831 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Hi3G	Mast	2021-12-31
LI&A Transport AB	Mast	2021-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Ownit	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kalea Lifts	Serviceavtal hissar
Klimat- o. Automatikkontroll i Lund	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 930 kr och planerat underhåll för 163 007 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 2019-07-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 139 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 195 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har haft regelbundna sammanträden cirka en gång i månaden. Coronapandemin har inneburit att samtliga möten har genomförts digitalt. Vid sammanträdena skrivs protokoll som läggs ut på Bredablicks hemsida för bostadsrättsföreningen Fågelmannen. Alla styrelseledamöter samt revisorn har tillgång till dessa. Under mellanperioderna har ledamöterna flitigt kommunicerat via internet då alla har nyttjar egna datorer och privat mobiltelefon. På Bredablicks hemsida finns en hel del uppgifter som hjälper ledamöterna att följa verksamheten i olika avseenden bl.a. ronderingar av trädgårdskötseln, städningen och brandsäkerheten samt alla felanmälningar som medlemmar i föreningen gör samt när och hur dessa åtgärdas.

Vid varje sammanträde ges information om föreningens ekonomi. Slutresultaten för 2020 redovisas i årsredovisningen. Det framgår att föreningens ekonomi vid bedömning ses som god men att föreningen bör ha avgifter som löpande följer prisindex.

För att medlemmarna ska få veta vad som händer i huset ger styrelsen ut informationsblad vår och höst. Där avhandlas aktuella frågor. Styrelsen använder också anslagstavlorna längst ner i trapporna för att kunna meddela vad som är på gång.

De större frågor som styrelsen har haft att behandla under året är brandsäkerhet och fönsterbytet som visat sig vara mer komplext än väntat.

Fönsterbytet var nödvändigt om än omfattande, föreningen bredvid oss bytte fönster för 10 år sedan och sanerade asbesten för 18 år sedan. Vår fastighet låg helt enkelt efter i detta avseende.

På grund av coronapandemin genomfördes informationsmötet om fönsterbytet digitalt. Mer än ett 30-tal lägenhetsinnehavare deltog via Zoom. Dokumentation från mötet delades ut till samtliga boenden.

Räddningstjänsten Syd gjorde en inspektion av vår fastighet och kom med betydande åtgärder som ålades föreningen att utföra. Bland annat gällande tätningar efter diverse håltagningar (gjorda vid internet/kabelTV installationer) mellan brandceller (då mest i källaren), luckor och lås till stigarledningarna i trapphusen måste byggas om, service och provtryck av stigarledningarna skall också utföras. Provtryckningen har visat sig svår att få utförd under coronatider.

Många renoveringar av badrum har skett de senaste åren och de resulterar ofta i bekymmer för lägenheten under. Styrelsen förbereder ett dokument med rekommendationer och uppmaningar till hur dessa renoveringar lämpligen hanteras av medlemmar som renoverar.

Trädgården har nyttjats flitigt. Komplettering med nya trädgårdsmöbler gjordes så att fler kunde träffas ute.

Den sedvanliga glöggssamlingen fick ställas in då corona fortfarande var aktivt. Föreningen räknar inte heller med att det blir någon trädgårdsdag under våren 2021.

C

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 123 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 april 2021 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 942	3 873	3 827	3 801
Resultat efter finansiella poster	669	-391	-131	-467
Förändring av underhållsfond	976	-165	165	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	272	353	283	128
Soliditet %	17	15	16	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	549	549	549	549
Driftskostnad, kr / kvm	312	313	317	302
Ränta, kr / kvm	59	68	109	117
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	195	150	94	90
Lån, kr / kvm	4 390	4 646	4 646	4 646
Snittränta (%)	1,33	1,46	2,34	2,53

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	11 148 319	-	-5 975 115	-390 714
Disposition enligt föreningsstämma			-390 714	390 714
Avsättning till underhållsfond		1 139 000	-1 139 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-163 007	163 007	
Årets resultat				669 473
Vid årets slut	11 148 319	975 993	-7 341 822	669 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 365 829
Årets resultat före fondförändring	669 473
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 139 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 007
Summa över/underskott	-6 672 349

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 672 349
-----------------------------------	-------------------

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	3 378 213	3 368 523
Övriga rörelseintäkter	3	564 093	504 353
Summa rörelseintäkter		3 942 306	3 872 876
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 038 349	-2 980 118
Övriga externa kostnader	7	-199 080	-183 819
Personalkostnader	8	-116 692	-124 849
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-579 400	-579 398
Summa rörelsekostnader		-2 933 521	-3 868 184
Rörelseresultat		1 008 785	4 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 963	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 275	-395 566
Summa finansiella poster		-339 312	-395 406
Resultat efter finansiella poster		669 473	-390 714
Årets resultat		669 473	-390 714

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	30 232 538	30 811 938
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		30 232 538	30 811 938
Summa anläggningstillgångar		30 232 538	30 811 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	250
Övriga fordringar		29 098	29 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	229 068	94 276
Summa kortfristiga fordringar		258 166	123 766
Kassa och bank	13	1 333 549	1 701 187
Summa omsättningstillgångar		1 591 715	1 824 953
SUMMA TILLGÅNGAR		31 824 253	32 636 891

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 148 319	11 148 319
Underhållsfond		975 993	-
Summa bundet eget kapital		12 124 312	11 148 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 341 822	-5 975 115
Årets resultat		669 473	-390 714
Summa fritt eget kapital		-6 672 349	-6 365 829
Summa eget kapital		5 451 963	4 782 490
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	19 000 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 600 000	15 593 388
Leverantörsskulder		225 714	170 708
Skatteskulder		5 748	8 311
Övriga skulder		30 987	21 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	509 841	560 851
Summa kortfristiga skulder		7 372 290	16 354 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 824 253	32 636 891

✓

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	1 008 785	4 682
Avskrivningar	579 400	579 398
	1 588 185	584 080
Erhållen ränta	1 963	160
Erlagd ränta	-341 275	-395 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 248 873	188 684
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-134 399	2 158
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	11 277	-287 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 125 751	-96 505
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 100 000	-
Amortering av låneskulder	-15 593 388	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 493 388	-
Årets kassaflöde	-367 637	-96 505
Likvida medel vid årets början	1 701 186	1 797 692
Likvida medel vid årets slut	1 333 549	1 701 187

(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	15-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 198 948	3 198 869
Hyror lokaler	58 360	57 563
Hyror p-platser/garage	120 905	112 091
Summa	3 378 213	3 368 523

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	161 028	160 991
Ei	356 727	262 158
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	10 400	11 000
Överlåtelseavgifter	7 078	6 928
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 546	-
Övriga intäkter	25 314	63 276
Summa	564 093	504 353

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 845	3 578
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 807
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 746	14 901
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 478
VA & sanitet, installationer	4 888	2 119
Värme, installationer	-	3 785
Ventilation, installationer	5 551	6 145
El, installationer	572	16 669
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	960
Hiss	17 079	43 037
Huskropp	3 250	-
P-platser/garage	-	9 584
Summa	58 930	109 063

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	63 007	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	126 349
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	737 034
Ventilation, installationer	-	183 426
Huskropp, fönster	100 000	-
Summa	163 007	1 046 809

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	101 459	97 772
Teknisk förvaltning	238 287	209 453
Besiktningskostnader	4 761	27 067
Bevakningskostnader	8 100	-
Snöröjning	13 407	23 562
Serviceavtal	29 782	30 901
Förbrukningsmaterial	16 540	23 334
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 517	29 660
El	234 907	300 887
Uppvärmning	598 292	601 643
Vatten och avlopp	127 812	116 327
Avfallshantering	166 907	145 446
Försäkringar	30 851	29 668
Systematiskt brandskyddsarbete	56 403	18 463
Kabel-TV	84 448	88 137
Bredband	80 940	81 927
Summa	1 816 412	1 824 246

⤵

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	3 905	3 905
Förvaltningskostnader	125 314	123 680
Revision	21 000	19 625
Jurist- och advokatkostnader	35 656	7 419
Bankkostnader	4 217	1 744
IT-tjänster	1 337	2 167
Övriga externa tjänster	6 250	25 000
Övriga externa kostnader	1 400	279
Summa	199 080	183 819

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	94 600	93 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning	2 463	-
Summa	99 063	95 000
Sociala avgifter	17 630	29 849
Summa	116 692	124 849

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	579 400	579 398
Summa	579 400	579 398

C

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 443 521	29 443 521
-Mark	11 498 715	11 498 715
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 942 236	40 942 236
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 130 298	-9 550 900
	-10 130 298	-9 550 900
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-579 400	-579 398
	-579 400	-579 398
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 709 698	-10 130 298
 Redovisat värde	30 232 538	30 811 938
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 733 823	19 313 223
Mark	11 498 715	11 498 715
 Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Totalt taxeringsvärde	88 000 000	88 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>48 000 000</i>	<i>48 000 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	404 425	404 425
Utgående anskaffningsvärden	404 425	404 425
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-404 425	-404 425
	-404 425	-404 425
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående avskrivningar	-404 425	-404 425
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	116 055	-
Förutbetalda kostnader	113 013	94 276
Summa	229 068	94 276

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 333 549	1 701 187
Summa	1 333 549	1 701 187

⌂

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 600 000	15 593 388
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 000 000	11 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	25 600 000	27 093 388

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	25 600 000	27 093 388
Summa	25 600 000	27 093 388

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,70%	Löst	6 600 000	-	6 600 000	-
Swedbank	1,55%	Löst	7 500 000	-	7 500 000	-
Nordea	1,05 %	2025-01-22	-	7 500 000	-	7 500 000
Nordea	0,60 %	2021-06-28	-	6 600 000	-	6 600 000
Nordea	0,84%	Löst	1 493 388	-	1 493 388	-
SBAB	1,88%	2023-09-21	1 500 000	-	-	1 500 000
Nordea	1,40%	2023-08-16	10 000 000	-	-	10 000 000
Summa			27 093 388	14 100 000	15 593 388	25 600 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 686	108 384
Upplupna räntekostnader	28 538	16 422
Förutbetalda intäkter	220 858	264 064
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna driftskostnader	134 759	152 981
Summa	509 841	560 851

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

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

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	32 653 000	32 653 000
Summa ställda säkerheter	32 653 000	32 653 000

(

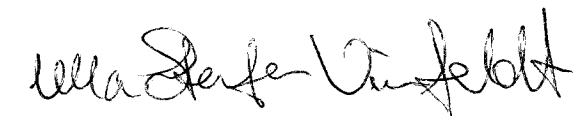
Underskrifter

Lund, 2021-


Fredrik Boklund
Styrelseordförande


Ewa Fydrych-Hulyk


Hugo Laurell


Ulla Stenfors Virenfeldt

Fredrika Langéen


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-08
Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Inge Wennberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelmannen, org.nr 716438-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelmannen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed 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 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.

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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Bostadsrättsföreningen Fågelmannen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 trygghetssätt.

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.

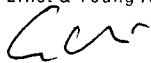
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

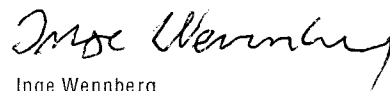
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningssåtgärder 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 8/5- 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Inge Wennberg
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 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

