

Bostadsrättsföreningen Gesällen

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Gesällen
745000-2303
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gesällen, 745000-2303, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål är vidare att jobba för alla medlemmarnas bästa, maximera bostadsrätternas värde, verka för en trevlig boendemiljö samt ett bekymmersfritt och tryggt boende, med hög servicenivå. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-08-16 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>
Svante Lovén	Ordförande	2021
Håkan Larsson	Ledamot	2022
Anton Lundmark	Ledamot	2021
Erik Nyström	Ledamot	2021
Alice Castensson	Ledamot	2021
Ove Höglund	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Martin Nilsson	Suppleant	2022
Åsa Amilon	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Erik Thorén	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Håkan Larsson, Svante Lovén, Anton Lundmark och Erik Nyström, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Gesällen 1 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1946. Fastighetens adresser är Äldermansgatan 5 A-D och Stilgjutaregatan 17 A-B.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	18

Total tomtarea:	2001 kvm
Total bostadsarea:	1415 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-03-04.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Dygnet Runt Ståd i Skåne	Städning
Kraftringen Nät	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört planerat underhåll för 98 729. Underhållskostnader specificeras närmare i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-08 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 383 367 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 271 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad och fönster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett. Förgående år skedde 5 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 49 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 2016 då avgifterna höjdes med 4 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 308	1 299	1 296	1 299
Resultat efter finansiella poster	127	179	-113	-87
Förändring av underhållsfond	285	383	203	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	15	-31	-143	77
Soliditet %	10	8	6	7
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	876	876	876	876
Driftskostnad, kr / kvm	445	449	471	450
Ränta, kr / kvm	74	75	74	68
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	271	271	271	206
Lån, kr / kvm	4 799	4 816	4 823	4 830
Snittränta (%)	1,55	1,55	1,52	1,41

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	928 355	586 532	-1 060 843	179 238
Disposition enligt föreningsstämma			179 238	-179 238
Avsättning till underhållsfond		383 367	-383 367	
Ianspråktagande av underhållsfond		-98 729	98 729	
Årets resultat				126 600
Vid årets slut	928 355	871 170	-1 166 243	126 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-881 605
Årets resultat före fondförändring	126 600
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-383 367
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 729
Summa över/underskott	-1 039 643

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 039 643
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 244 016	1 244 016
Övriga rörelseintäkter	3	63 817	54 933
Summa rörelseintäkter		1 307 833	1 298 949
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-726 047	-655 851
Övriga externa kostnader	7	-97 919	-105 962
Personalkostnader	8	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-173 491	-173 491
Summa rörelsekostnader		-1 076 309	-1 014 156
Rörelseresultat		231 524	284 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 009	-105 658
Summa finansiella poster		-104 924	-105 555
Resultat efter finansiella poster		126 600	179 238
Årets resultat		126 600	179 238

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	5 148 664	5 322 155
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 148 664	5 322 155
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 149 164	5 322 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 601	17 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	28 615	26 631
Summa kortfristiga fordringar		46 216	44 304
<i>Kassa och bank</i>	13	2 714 252	2 489 749
Summa omsättningstillgångar		2 760 468	2 534 053
SUMMA TILLGÅNGAR		7 909 632	7 856 708

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		928 355	928 355
Underhållsfond		871 170	586 532
Summa bundet eget kapital		1 799 525	1 514 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 166 243	-1 060 843
Årets resultat		126 600	179 238
Summa fritt eget kapital		-1 039 643	-881 605
Summa eget kapital		759 882	633 282
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 900 000	2 955 000
Summa långfristiga skulder		5 900 000	2 955 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	890 000	3 860 000
Leverantörsskulder		89 100	71 235
Medlemmarnas reparationsfond		6 645	6 645
Skatteskulder		2 434	3 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	261 571	327 023
Summa kortfristiga skulder		1 249 750	4 268 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 909 632	7 856 708

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	231 524	284 793
Avskrivningar	173 491	173 491
	405 015	458 284
Erhållen ränta	85	103
Erlagd ränta	-105 009	-105 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	300 091	352 729
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 912	1 247
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-48 676	16 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 503	370 063
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-25 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-10 000
Årets kassaflöde	224 503	360 063
Likvida medel vid årets början	2 489 749	2 129 686
Likvida medel vid årets slut	2 714 252	2 489 749

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

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 30-50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 239 216	1 239 216
Hyror p-platser/garage	4 800	4 800
Summa	1 244 016	1 244 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	48 600	48 600
Överlåtelseavgifter	10 607	3 464
Övriga intäkter	4 610	2 869
Summa	63 817	54 933

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 163	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 869	8 296
Värme, installationer	3 010	263
Ventilation, installationer	-8 111	8 111
El, installationer	-	3 505
Summa	-2 069	20 175

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	25 750	-
Huskropp, fasader	71 244	-
Markytor	1 735	-
Summa	98 729	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	42 870	41 310
Teknisk förvaltning	137 703	133 968
Besiktningskostnader	17 500	18 700
Gångbanerenhållning	7 347	6 985
Snöröjning	-	7 949
Förbrukningsmaterial	2 746	16 130
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 935
El	28 455	32 435
Uppvärmning	232 021	212 448
Vatten och avlopp	50 066	52 410
Avfallshantering	33 143	33 303
Försäkringar	10 645	10 236
Systematiskt brandskyddsarbete	2 463	4 119
Kabel-TV	17 178	16 948
Bredband	47 250	46 800
Summa	629 387	635 676

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	180	324
Tele och post	3 022	3 900
Förvaltningskostnader	75 964	65 667
Revision	14 563	14 250
Bankkostnader	965	834
IT-tjänster	1 114	1 112
Övriga externa tjänster	44	18 375
Övriga externa kostnader	2 068	1 500
Summa	97 919	105 962

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	60 000	60 000
Summa	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 852	18 852
Summa	78 852	78 852

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	155 187	155 187
Markanläggningar	18 304	18 304
Summa	173 491	173 491

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 071 282	7 071 282
-Mark	32 000	32 000
-Markanläggningar	366 088	366 088
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 469 370	7 469 370
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 140 250	-1 985 063
-Markanläggningar	-45 761	-27 457
	-2 186 011	-2 012 520
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-155 187	-155 187
-Årets avskrivning på markanläggning	-18 304	-18 304
	-173 491	-173 491
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 359 502	-2 186 011
 Redovisat värde	5 148 664	5 322 155
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 814 641	4 969 828
Mark	32 000	32 000
Markanläggningar	302 023	320 327
 Taxeringsvärden		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
Totalt taxeringsvärde	20 400 000	20 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	73 080	73 080
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	73 080	73 080
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-73 080	-73 080
	-73 080	-73 080
<i>Utgående avskrivningar</i>	-73 080	-73 080
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	28 615	26 631
Summa	28 615	26 631

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 714 252	2 489 749
Summa	2 714 252	2 489 749

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	890 000	3 860 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 900 000	2 955 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 790 000	6 815 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 790 000	6 815 000
Summa	6 790 000	6 815 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2022-04-30	965 000	-	10 000	955 000
Stadshypotek	1,55 %	2021-03-08*	850 000	-	-	850 000
Stadshypotek	1,41 %	2023-04-30**	3 000 000	-	15 000	2 985 000
Stadshypotek	1,74 %	2022-04-30	2 000 000	-	-	2 000 000
Summa			6 815 000	-	25 000	6 790 000

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

*Lånet löper på 3 månader med rörlig ränta.

**Amortering 30 000 kr/år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 599	164 286
Upplupna räntekostnader	15 965	16 332
Förutbetalda intäkter	88 636	91 003
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 000
Upplupna driftskostnader	79 871	41 402
Summa	261 571	327 023

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 850 000	8 850 000
Summa ställda säkerheter	8 850 000	8 850 000

Underskrifter

Lund, 2021- -

Svante Lovén
Styrelseordförande

Håkan Larsson

Anton Lundmark

Erik Nyström

Alice Castensson

Ove Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young AB

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

Erik Thorén
Föreningsrevisor

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

LOVÉN SVANTE

e4393abe-db29-4cc1-b51f-dc8949cc276d - 2021-05-12 15:07:43 UTC +03:00

BankID - 79ac3d5a-99fb-4d99-9f41-dc9785f96dde - SE

LUNDMARK ANTON

eb1672d9-76ca-4a67-a224-56b747ebd555 - 2021-05-12 15:17:33 UTC +03:00

BankID - fda937df-4e64-4e32-bfa8-51b282649da2 - SE

CASTENSSON ALICE

91c49cd9-70bf-477f-bf9b-c7d726a6248e - 2021-05-12 15:24:13 UTC +03:00

BankID - 2c544f7d-5923-4c96-9e60-689990a9214b - SE

THORÉN ERIK

9db65ddb-08f5-4e6a-a6bf-972a6e4d56b8 - 2021-05-12 15:56:11 UTC +03:00

BankID - 7f308e68-2efd-468e-a262-e649f4677f48 - SE

Våge Larsson Håkan

47ea23e9-360b-48e4-bb52-538043981549 - 2021-05-12 16:27:28 UTC +03:00

BankID - dbac65e6-b30e-4a42-b5b5-80a62b567fc3 - SE

NYSTRÖM ERIK

332a0aff-19d7-4fd4-8624-243979bcb7b3 - 2021-05-12 16:37:52 UTC +03:00

BankID - 29a7472c-a65a-4fca-892a-4d9c3456317e - SE

Kennet Höglund Ove

f0fde86e-f67f-4d36-b366-0c8b598ffd6f - 2021-05-13 08:34:51 UTC +03:00

BankID - 78c33218-6f97-45c2-a89d-baf2e6a5ba0b - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

FEHLAND HANNA

bbf4f17f-321d-4714-b8b1-0fbb0b580099 - 2021-05-14 17:42:53 UTC +03:00

BankID - dc242c42-3784-4acd-b8a2-e06e38d3f4df - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gesällen, org.nr 745000-2303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gesällen 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 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 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 Brf Gesällen för år 2020 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-

Ernst & Young AB

Hanna Fehland
Auktoriserad revisor

Erik Thoren
Förtroendevald revisor

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

FEHLAND HANNA

f8c4b9dd-18f9-41fe-b5d1-0524990a30ce - 2021-05-14 17:42:53 UTC +03:00

BankID - dc242c42-3784-4acd-b8a2-e06e38d3f4df - SE

THORÉN ERIK

29753575-82a8-4498-85f0-0af5aa6501e6 - 2021-05-16 14:01:52 UTC +03:00

BankID - eb3286cf-351c-43c2-870e-20c8c72ffe8 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

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

