

Bostadsrättsföreningen Alba

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Alba

746000-0842

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

ft

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alba, 746000-0842, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-10-04 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

Petronella Hagenfalk
Tobias Halthur
Axel Lindbäck

Ordförande
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Henning Fredriksson

Suppleant

2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Poppeln 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 55 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Nobelvägen 60 A-F i Malmö.

Föreningen upplåter 55 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
54 st	1 st

Total tomtarea:	3 221 kvm
Total bostadsarea:	2 937 kvm
Total lokalarea:	63 kvm
- varav bostadsrättsarea	50 kvm
- varav hyresrättsarea	13 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2011-11-18.

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

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 200 kr och planerat underhåll för 176 872 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 2016-09-14 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 525 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 176 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av tappvattensystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. 40

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 80 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 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 beslutade att förändra årsavgifterna den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 336	2 322	2 236	2 136
Resultat efter finansiella poster	263	-4 810	137	308
Förändring av underhållsfond	348	-1 691	260	504
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	41	-2 993	3	-70
Soliditet %	-63	-71	24	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	745	745	711	689
Driftskostnad, kr / kvm	443	431	439	424
Ränta, kr / kvm	45	46	31	32
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	176	172	169	171
Lån, kr / kvm	2 588	2 637	1 361	1 410
Snittränta (%)	1,73	1,75	2,27	2,30

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

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

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	113 980	-	1 295 522	-4 810 362
Disposition enligt föreningsstämma			-4 810 362	4 810 362
Avsättning till underhållsfond		525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 871	176 871	
Årets resultat				263 491
Vid årets slut	113 980	348 129	-3 862 969	263 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 514 840
Årets resultat före fondförändring	263 491
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 871
Summa över/underskott	-3 599 478

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 599 478
-----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 243 076	2 243 076
Övriga rörelseintäkter	3	93 411	78 784
Summa rörelseintäkter		2 336 487	2 321 860
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 558 300	-6 594 879
Övriga externa kostnader	7	-161 596	-180 134
Personalkostnader	8	-93 242	-93 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-126 194	-126 194
Summa rörelsekostnader		-1 939 332	-6 994 646
Rörelseresultat		397 155	-4 672 786
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 757	-137 715
Summa finansiella poster		-133 664	-137 576
Resultat efter finansiella poster		263 491	-4 810 362
Årets resultat		263 491	-4 810 362

80

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 309 109	4 435 303
Summa materiella anläggningstillgångar		4 309 109	4 435 303
Summa anläggningstillgångar		4 309 109	4 435 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 307	1 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 796	64 962
Summa kortfristiga fordringar		76 103	66 725
Kassa och bank	12	560 518	287 296
Summa omsättningstillgångar		636 621	354 021
SUMMA TILLGÅNGAR		4 945 730	4 789 324

gb

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 980	113 980
Underhållsfond		348 129	-
Summa bundet eget kapital		462 109	113 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 862 969	1 295 522
Årets resultat		263 491	-4 810 362
Summa fritt eget kapital		-3 599 478	-3 514 840
Summa eget kapital		-3 137 369	-3 400 860
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	7 580 766	5 371 250
Summa långfristiga skulder		7 580 766	5 371 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	148 452	2 506 420
Leverantörsskulder		86 340	70 237
Skatteskulder		5 385	2 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	262 156	239 741
Summa kortfristiga skulder		502 333	2 818 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 945 730	4 789 324

50

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	397 155	-4 672 786
Avskrivningar	126 194	126 194
	523 349	-4 546 592
Erhållen ränta	93	139
Erlagd ränta	-133 757	-137 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	389 685	-4 684 168
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 379	-1 612
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	41 368	16 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 674	-4 669 437
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 100 000
Amortering av låneskulder	-148 452	-288 452
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 452	3 811 548
Årets kassaflöde	273 222	-857 889
Likvida medel vid årets början	287 296	1 145 185
Likvida medel vid årets slut	560 518	287 296

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

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

fo

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 40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 187 528	2 187 528
Årsavgifter lokaler	42 564	42 564
Hyror lokaler	12 984	12 984
Summa	2 243 076	2 243 076

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	71 928	73 260
Överlåtelseavgifter	14 156	2 301
Övriga intäkter	7 327	3 223
Summa	93 411	78 784

fo

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 519	14 887
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 663	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 469	5 939
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 867
VA & sanitet, installationer	1 869	19 623
Värme, installationer	22 812	12 910
El, installationer	5 000	6 304
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	5 176
Markytor	1 869	-
Klottersanering	-	9 159
Summa	58 200	80 865

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	51 271	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	63 500	-
VA & sanitet, installationer	62 101	-
Huskropp, fönster	-	5 226 476
Summa	176 872	5 226 476

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	83 265	80 405
Teknisk förvaltning	340 317	335 259
Snöröjning	-	1 300
Serviceavtal	32 387	31 115
Förbrukningsmaterial	13 025	5 507
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 650	3 424
El	61 228	73 318
Uppvärmning	415 599	425 592
Vatten och avlopp	128 115	118 608
Avfallshantering	78 797	61 150
Försäkringar	27 095	26 054
Systematiskt brandskyddsarbete	31 375	16 914
Kabel-TV	37 436	36 953
Bredband	71 940	71 940
Summa	1 323 228	1 287 538

PO

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 304	-
Frakter och transporter	159	-
Tele och post	3 135	3 135
Förvaltningskostnader	119 587	98 574
Revision	14 413	14 250
Bankkostnader	350	3 300
Stämpelskatt	-	56 895
IT-tjänster	5 447	156
Övriga externa tjänster	-	3 125
Övriga externa kostnader	1 201	700
Summa	161 596	180 134

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	70 950	71 100
Summa	70 950	71 100
Sociala avgifter	22 292	22 339
Summa	93 242	93 439

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	126 194	126 194
Summa	126 194	126 194

fo

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	7 397 682	7 397 682
-Mark	142 695	142 695
Utgående anskaffningsvärden	7 540 377	7 540 377
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 105 074	-2 978 880
	-3 105 074	-2 978 880
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 194	-126 194
	-126 194	-126 194
Utgående avskrivningar	-3 231 268	-3 105 074
Redovisat värde	4 309 109	4 435 303
Varav		
Byggnader	4 166 414	4 292 608
Mark	142 695	142 695
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	467 000	467 000
Totalt taxeringsvärde	40 267 000	40 267 000
Varav byggnader	21 851 000	21 851 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	69 796	64 962
Summa	69 796	64 962

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	50	551
Transaktionskonto Handelsbanken	560 468	286 745
Summa	560 518	287 296

20

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	148 452	2 506 420
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 580 766	5 371 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 729 218	7 877 670

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 729 218	7 877 670
Summa	7 729 218	7 877 670

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,45 %	2025-06-18	2 429 420	-	71 452	2 357 968
Swedbank	2,00 %	2022-01-25	1 378 250	-	37 000	1 341 250
Swedbank	1,50 %	2022-02-25	4 070 000	-	40 000	4 030 000
Summa			7 877 670	-	148 452	7 729 218

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	157 427	125 868
Upplupna revisionsarvoden	14 350	14 000
Upplupna driftskostnader	90 379	99 873
Summa	262 156	239 741

Not 16 Ställda säkerheter

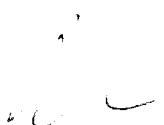
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 016 540	8 016 540
Summa ställda säkerheter	8 016 540	8 016 540

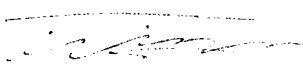
80

Underskrifter

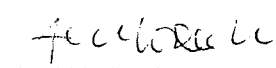
Malmö, 2021-03-25



Petronella Hagenfalk
Styrelseordförande

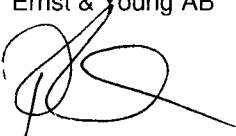


Tobias Halthur



Axel Lindbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Alba, 746000-0842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alba 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Alba för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 7 april 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

