Brf Boken 1 i Malmö

Årsredovisning 2020

BREDABLICK FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Boken 1 i Malmö

769608-6136

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2

VISMA Sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boken 1 i Malmö, 769608-6136, med säte i Malmö, 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. Upplåtelsen 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 föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Henrik Lindstrand	Ordförande	2021
Ove Östling	Ledamot	2021
Alexander Piorecki	Ledamot	2021
Pia Hellberg Lannerheim	Ledamot	2021
Peter Axelsson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Andy Irvine	Suppleant	2021
Karin Karlsson	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Tiina Martinsson		2021
Paul Steele		2021

Firmateckning

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Salongen 51 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2006. Fastighetens adress är Salongsgatan 32 A-E, Salongsgatan 34 och Salongsgatan 36 A-E.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt 51 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1 st	5 st	3 st	10 st

Total tomtarea:	1 692 kvm
Total bostadsarea:	1 631 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.
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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Ultra Clean i Malmö	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Klimat- & Automatikkontroll	Serviceavtal ventilation
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 84 758 kr och planerat underhåll för 162 372 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats av EVU 2015-11-24 som revideras löpande. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 197 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 121 kr per kvm.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2020, samt extra föreningsstämma den 14 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Årets underhåll
Föreningen har under 2020 gjort följande större underhåll:

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Rensning av frånluftskanaler
- Periodiskt underhåll av garageport och hissar

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, blev ej godkänd p.g.a. tre brister, varav två har åtgärdats. Den tredje bristen är att det under besiktningen av radhuslägenheterna uppdagades att vissa av ventilations-kanalerna utgörs av slangar istället för rör, vilket innebär att dessa är svåra att rengöra. Föreningen kommer att arbeta med ventilationsföretaget under 2021 för att hitta en lösning på problemet så att OVK kan bli godkänd.

Under året har en lägenhet haft ett läckage från takterrassen in i lägenheten. Föreningen har anlitat OCAB för att hitta och åtgärda felet.

Kommande underhåll
Under det kommande året planeras fortsatta arbeten med ventilationen för att få godkänt OVK.

Övriga planerade underhållsåtgärder det kommande året inkluderar bl.a.:

- Byte av två frånluftsfläktar till en beräknad kostnad av 82 500 kr. De nya fläktarna är direktdrivna lågenergifläktar med högre verkningsgrad, och den beräknade energibesparingen är ca 16 500 kWh per år.
- Byte av pergola i trä på uteplatser.

Garaget
Föreningen har ett garage med 51 p-platser som hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster. Det finns en stor efterfrågan på garageplatser i området och det förekommer endast enstaka vakanser i samband med omflyttning. Föreningen har 14 platser som är utrustade för elbilsladdning som började tas i bruk under det gångna året.

Hyresintäkterna från garaget var ca 436 tkr under 2020. Kostnaderna för garaget är normalt måttliga och utgörs främst av städning en-två gånger per år samt service av garageporten. Garaget ger därmed ett betydande överskott som täcker en stor del av föreningens räntekostnader. Under 2020 uppgick räntekostnaderna till ca 304 tkr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 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 2016 då avgifterna sänktes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Rörelsens intäkter	1 855	1 877	1 871	1 870
Resultat efter finansiella poster	8	86	77	-1 013
Förändring av underhållsfond	35	84	127	-460
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	526	542	490	-13
Soliditet %	50	50	50	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	795	795	795	795
Driftskostnad, kr / kvm	374	385	377	362
Ränta, kr / kvm	187	208	252	318
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	121	121	121	94
Lån, kr / kvm	17 151	17 190	17 230	17 883
Snittränta (%)	1,09	1,21	1,46	1,78

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Bundet	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlemsinsatser, upplåtelseavgifter & kapitaltillskott	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**32 178 000**	**210 765**	**-4 351 080**	**86 424**
Disposition enligt föreningsstämma			86 424	-86 424
Avsättning till underhållsfond		197 000	-197 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 372	162 372	
Årets resultat				7 712
Vid årets slut	**32 178 000**	**245 393**	**-4 299 284**	**7 712**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 264 656
Årets resultat före fondförändring	7 712
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 372
Summa över/underskott	-4 291 572

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-4 291 572**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 733 092	1 754 407
Övriga rörelseintäkter	*3*	122 362	122 974
Summa rörelseintäkter		1 855 454	1 877 381
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-857 636	-810 966
Övriga externa kostnader	*7*	-135 713	-104 536
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-552 867	-539 917
Summa rörelsekostnader		-1 546 216	-1 455 419
Rörelseresultat		309 238	421 962
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 221	3 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 747	-339 138
Summa finansiella poster		-301 526	-335 538
Resultat efter finansiella poster		7 712	86 424
Årets resultat		7 712	86 424

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9,17*	53 856 105	54 396 022
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	116 550	259 000
Summa materiella anläggningstillgångar		53 972 655	54 655 022
Summa anläggningstillgångar		53 972 655	54 655 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 323	8 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	38 166	38 570
Summa kortfristiga fordringar		47 489	47 221
Kassa och bank	*12*	2 386 997	1 792 154
Summa omsättningstillgångar		2 434 486	1 839 375
SUMMA TILLGÅNGAR		56 407 141	56 494 397

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		754 959	754 959
Kapitaltillskott		1 511 041	1 511 041
Medlemsinsatser		29 912 000	29 912 000
Underhållsfond		245 393	210 765
Summa bundet eget kapital		32 423 393	32 388 765
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 299 284	-4 351 080
Årets resultat		7 712	86 424
Summa fritt eget kapital		-4 291 572	-4 264 656
Summa eget kapital		28 131 821	28 124 109
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	20 000 000	19 772 500
Summa långfristiga skulder		20 000 000	19 772 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	7 972 500	8 265 000
Leverantörsskulder		99 062	37 566
Skatteskulder		4 485	4 346
Övriga skulder		58 455	72 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	140 818	218 413
Summa kortfristiga skulder		8 275 320	8 597 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 407 141	56 494 397

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	309 238	421 962
Avskrivningar	552 867	539 917
	862 105	**961 879**
Erhållen ränta	3 221	3 600
Erlagd ränta	-304 747	-339 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**560 579**	**626 341**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-268	-4 388
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-29 968	-35 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**530 343**	**586 828**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	129 500	-259 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**129 500**	**-259 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-65 000**	**-65 000**
Årets kassaflöde	**594 843**	**262 828**
Likvida medel vid årets början	**1 792 154**	**1 529 326**
Likvida medel vid årets slut	**2 386 997**	**1 792 154**

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

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:	
Byggnad	100 år
Innergård	50 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 296 792	1 296 732
Hyror p-platser/garage	436 300	457 675
Summa	**1 733 092**	**1 754 407**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Kommunikation	22 800	22 800
Vatten och energi	1 632	800
El	91 416	91 417
Överlåtelseavgifter	-	4 627
Övriga intäkter	6 514	3 330
Summa	**122 362**	**122 974**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 4 Reparationer

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	20 745
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 485	-
VA & sanitet, installationer	2 019	6 038
Värme, installationer	-	20 750
Ventilation, installationer	12 425	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 428	-
Hiss	14 557	20 444
P-platser/garage	5 844	1 776
Vattenskador	5 000	-
Summa	**84 758**	**69 752**

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 000	9 638
Övrigt, gemensamma utrymmen	22 625	-
Ventilation, installationer	80 747	-
Huskropp, tak	34 000	-
Huskropp, fasader	-	69 650
P-platser/garage	-	33 500
Summa	**162 372**	**112 788**

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	60 101	59 113
Teknisk förvaltning	20 856	20 400
Besiktningskostnader	9 250	1 786
Bevakningskostnader	-	9 070
Serviceavtal	24 910	25 202
Förbrukningsmaterial	16 040	9 781
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 010	-
El	138 581	152 858
Uppvärmning	143 111	157 203
Vatten och avlopp	49 702	45 774
Avfallshantering	40 636	44 764
Försäkringar	12 125	11 682
Samfälligheter	37 220	37 220
Kabel-TV	15 753	15 551
Bredband	32 895	32 894
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 316	5 128
Summa	**610 506**	**628 426**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 091	7 199
Tele och post	2 805	2 805
Förvaltningskostnader	72 069	73 778
Revision	15 613	15 800
Jurist- och advokatkostnader	25 932	1 301
Bankkostnader	1 243	1 078
IT-tjänster	261	1 875
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	**135 713**	**104 536**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Byggnader	539 917	539 917
Inventarier, maskiner och installationer	12 950	-
Summa	**552 867**	**539 917**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	52 795 381	52 795 381
-Mark	5 695 375	5 695 375
Utgående anskaffningsvärden	**58 490 756**	**58 490 756**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 094 734	-3 554 817
	-4 094 734	-3 554 817
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-539 917	-539 917
	-539 917	-539 917
Utgående avskrivningar	**-4 634 651**	**-4 094 734**
Redovisat värde	**53 856 105**	**54 396 022**
Varav		
Byggnader	48 160 730	48 700 647
Mark	5 695 375	5 695 375
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Lokaler	3 295 000	3 295 000
Totalt taxeringsvärde	**42 495 000**	**42 495 000**
Varav byggnader	*28 295 000*	*28 295 000*

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	259 000	-
	259 000	-
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-129 500	259 000
Utgående anskaffningsvärden	**129 500**	**259 000**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 950	-
	-12 950	-
Utgående avskrivningar	**-12 950**	**-**
Redovisat värde	**116 550**	**259 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förutbetalda kostnader	38 166	38 570
Summa	**38 166**	**38 570**

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	*2019-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	1 346 907	755 175
Placeringskonto SBAB	1 040 090	1 036 979
Summa	**2 386 997**	**1 792 154**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 972 500	8 265 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 000 000	19 772 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**27 972 500**	**28 037 500**

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetslån	27 972 500	28 037 500
Summa	**27 972 500**	**28 037 500**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
SEB	1,04 %	Löst	700 000	-	700 000	-
SEB	0,98 %	Löst	1 000 000	-	1 000 000	-
SEB	0,96 %	Löst	6 500 000	-	6 500 000	-
SEB	1,43 %	2021-06-28	6 337 500	-	65 000	6 272 500
SEB	1,29 %	2022-08-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	0,83 %	2023-06-28	6 500 000	-	-	6 500 000
SEB*	0,37 %	2021-02-28	-	700 000	-	700 000
SEB	0,70 %	2021-03-28	-	1 000 000	-	1 000 000
SEB	0,76 %	2025-06-28	-	6 500 000	-	6 500 000
Summa			**28 037 500**	**8 200 000**	**8 265 000**	**27 972 500**

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

*Lånet har lösts per 2021-02-28.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Upplupna räntekostnader	2 000	1 824
Förutbetalda intäkter	80 710	160 792
Upplupna revisionsarvoden	15 600	15 300
Upplupna driftskostnader	42 508	40 497
Summa	**140 818**	**218 413**

Not 16 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	29 200 000	29 200 000
Summa ställda säkerheter	**29 200 000**	**29 200 000**

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Henrik Lindstrand
Styrelseordförande

Ove Östling

Alexander Piorecki

Pia Hellberg Lannerheim

Peter Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/1d689524-75d7-4105-937d-605b4f313af2
VISMA Sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

LINDSTRAND HENRIK

ba8b7d3c-b249-4ba8-ab03-c397fae9a814 - 2021-05-06 10:44:40 UTC +03:00
BankID - 315f69d2-3dd6-42ef-8f96-256e0f6a0285 - SE

Victor Piorecki Alexander

667f2909-d7ea-45b6-8c31-1291859c61c6 - 2021-05-06 10:51:31 UTC +03:00
BankID - 66bbc27f-8fed-49f1-86e5-c76264089950 - SE

ÖSTLING OVE

07ed09cc-832d-486f-a7d7-ca51d49eb98f - 2021-05-07 10:14:11 UTC +03:00
BankID - 2c383d09-f2ab-4860-85fb-8a30d51a66d2 - SE

HELLBERG LANNERHEIM PIA

7d7531ae-e2b0-4dcc-a897-bf3121f837b7 - 2021-05-07 10:29:54 UTC +03:00
BankID - b78d1b49-f949-427d-bb40-0b50c07ca9c5 - SE

Peter Axelsson Lars

6e9fdfe0-ebd1-4c1b-98b7-107b5d66c883 - 2021-05-09 12:18:16 UTC +03:00
BankID - e4bcfb8c-ace6-4e23-b1e3-ba8def101d33 - SE

Peter Robert Olsson Lars

1ed452a2-55a6-419b-b8a9-d8f06f9d4cc5 - 2021-05-10 12:59:39 UTC +03:00
BankID - 4a79c78c-43c6-4930-bd5d-01b857ffe9a4 - SE

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boken 1 i Malmö, org.nr 769608-6136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 1 i Malmö 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 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 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.

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 misstag, 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 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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/41eec375-f0b9-4990-a8de-a957b71ec6ac
VISMA Sign
www.vismasign.com

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 Boken 1 i Malmö 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 2021

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/41eec375-f0b9-4990-a8de-a957b71ec6ac
VISMA Sign
www.vismasign.com

Peter Robert Olsson Lars
c6f5fd20-8036-450f-a0f0-eb36dc7d1afb - 2021-05-10 20:35:48 UTC +03:00
BankID - 956efb2a-fabf-47d8-b6c5-df36247b7130 - SE

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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