

Bostadsrättsföreningen Gotthard 1

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Gotthard 1

769611-9846

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

C

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gotthard 1, 769611-9846, 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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-02 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

Viktor Fred

Viola Ghorl

Linda Sulejmani

Mirza Kazic

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2021

2021

2021

2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor

2021

Firmateckning

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

C

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Ehrensvärdsgatan 2 A-B och Östra Förstadsgatan 29.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
12	5	7

Total tomtarea:	865 kvm
Total bostadsarea:	1 972 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 527 kvm
- varav hyresrättsarea:	445 kvm
Total lokalarea:	376 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Ziad Nakchbandi	62 kvm
Sayva Mohsen AB	126 kvm
Ismael Abdullah	20 kvm
Marie Palmer Agho	111 kvm
Outhyrd	57 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar

C

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 131 361 kr och planerat underhåll för 258 063 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 2018-05-28 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 485 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhålla av fasad, balkonger, fönster och dörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 mars 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. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

Styrelsens ord

Underhållsarbete

Föreningen blev godkänt under 2020 för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och ventilationsflödet har justerats i hela fastigheten med goda värden. Föreningen har under 2020 påbörjat omklassificering av en lokal till lägenhet. Lokalen kommer att renoveras och avyttras under 2021.

Installation av kamera i soprummen kommer att ske under 2021. Renovering av fasad, balkonger, fönster och dörrar har förskjuts till 2025. Delvis renovering av fönster och balkongdörrar kan komma att ske under 2021 vilket är under pågående diskussioner.

Övrigt

Till följd av pandemin (Covid-19) har föreningen sänkt lokalhyrorna med 50% för perioden 1 mars till och med 30 juni 2020.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (föregående år beviljades 1 andrahandsuthyrning).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 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 har beslutat att förändra årsavgifterna den 1 januari 2021 med 2 %.

C

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 156	2 182	2 147	2 128
Resultat efter finansiella poster	-123	-3 941	-67	-27
Förändring av underhållsfond	227	-3 496	166	365
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-41	-131	86	-58
Soliditet %	46	42	49	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	686	686	666	653
Bostadshyra kr / kvm	1 205	1 183	1 168	1 152
Driftskostnad, kr / kvm	356	335	338	306
Ränta, kr / kvm	223	254	212	235
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	207	178	177	170
Lån, kr / kvm	11 647	11 662	10 229	10 286
Snittränta (%)	1,91	2,18	2,07	2,29

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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
				Årets resultat
Vid årets början	21 085 337	881 386	1 830 084	-3 940 520
Disposition enligt föreningsstämma			-3 940 520	3 940 520
Avsättning till underhållsfond		485 000	-485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-258 063	258 063	
Årets resultat				-122 627
Vid årets slut	21 085 337	1 108 323	-2 337 373	-122 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 110 436
Årets resultat före fondförändring	-122 627
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	258 063
Summa över/underskott	-2 460 000

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -2 460 000

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

C

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 096 151	2 110 619
Övriga rörelseintäkter	3	59 932	45 402
Summa rörelseintäkter		2 156 083	2 156 021
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 226 318	-4 894 036
Övriga externa kostnader	7	-116 189	-190 450
Personalkostnader	8	-105 136	-105 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-309 008	-313 914
Summa rörelsekostnader		-1 756 651	-5 503 536
Rörelseresultat		399 432	-3 347 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		749	3 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 808	-596 348
Summa finansiella poster		-522 059	-593 005
Resultat efter finansiella poster		-122 627	-3 940 520
Årets resultat		-122 627	-3 940 520

⌂

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	46 319 918	46 621 326
Inventarier, maskiner och installationer	11	39 900	47 500
Summa materiella anläggningstillgångar		46 359 818	46 668 826
Summa anläggningstillgångar		46 359 818	46 668 826
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 943	41 586
Övriga fordringar		72 310	72 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 808	27 232
Summa kortfristiga fordringar		187 061	141 128
Kassa och bank	13	1 184 784	975 665
Summa omsättningstillgångar		1 371 845	1 116 793
SUMMA TILLGÅNGAR		47 731 663	47 785 619

C

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 085 337	21 085 337
Underhållsfond		1 108 323	881 386
Summa bundet eget kapital		22 193 660	21 966 723
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 337 373	1 830 084
Årets resultat		-122 627	-3 940 520
Summa fritt eget kapital		-2 460 000	-2 110 436
Summa eget kapital		19 733 660	19 856 287
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	21 723 121	25 257 250
Summa långfristiga skulder		21 723 121	25 257 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 624 944	2 125 374
Leverantörsskulder		115 167	179 877
Skatteskulder		9 020	7 150
Övriga skulder		138 064	30 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	387 687	329 412
Summa kortfristiga skulder		6 274 882	2 672 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 731 663	47 785 619

✓

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	399 432	-3 347 515
Avskrivningar	309 008	313 915
	708 440	-3 033 600
Erhållen ränta	749	3 343
Erlagd ränta	-522 808	-596 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	186 381	-3 626 606
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-45 933	-58 127
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	103 230	130 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 678	-3 554 630
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning av pågående nyanläggning	-	18 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 678	-3 536 480
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 500 000
Amortering av låneskulder	-34 559	-135 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 559	3 364 096
Årets kassaflöde	209 119	-172 384
Likvida medel vid årets början	975 665	1 148 049
Likvida medel vid årets slut	1 184 784	975 665

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

C

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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	120 år
Värme lokal	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 047 012	1 047 012
Hyror bostäder	536 004	526 383
Hyror lokaler	513 135	537 224
Summa	2 096 151	2 110 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	25 272	22 104
Debiterad fastighetsskatt	24 767	21 145
Överlåtelseavgifter	2 346	1 163
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 728	-
Övriga intäkter	2 819	990
Summa	59 932	45 402

L

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	23 348	40 039
Lokaler	6 119	11 014
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 790	4 438
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 410	9 196
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 563	1 025
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 015	1 788
VA & sanitet, installationer	11 087	23 980
Värme, installationer	3 012	10
Ventilation, installationer	-	85 557
El, installationer	1 844	3 146
Hiss	1 900	-
Övriga installationer	1 408	-
Huskropp	20 752	5 754
Vattenskador	5 113	5 450
Klottersanering	-	3 622
Summa	131 361	195 020

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	39 657	-
Ventilation, installationer	218 406	-
Huskropp, tak	-	18 150
Markytor	-	3 895 090
Summa	258 063	3 913 239

C

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	80 206	78 958
Teknisk förvaltning	98 681	96 309
Fastighetsförvaltning utöver avtal	2 356	2 925
Städning	2 700	3 750
Besiktningsskostnader	14 901	13 961
Snöröjning	11 423	1 799
Serviceavtal	4 250	4 250
Förbrukningsmaterial	7 855	5 587
Övriga utgifter för köpta tjänster	78	5 691
El	43 568	54 080
Uppvärmning	335 919	335 261
Vatten och avlopp	87 494	74 735
Avfallshantering	88 290	48 452
Försäkringar	18 232	17 531
Systematiskt brandskyddsarbete	12 077	12 654
Hyressättningsavgift	764	764
Kabel-TV	23 264	22 952
Internet	3 318	4 424
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 519	1 696
Summa	836 894	785 777

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 433	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 669	-
Tele och post	1 546	2 636
Ekonomisk förvaltning	70 114	68 427
Övriga förvaltningskostnader	8 489	8 273
Revision	13 992	15 717
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	2 643	-
Jurist- och advokatkostnader	7 123	1 095
Bankkostnader	956	1 321
Stämpelskatt	-	64 955
Övriga externa tjänster	1 525	26 525
Övriga externa kostnader	700	1 500
Summa	116 189	190 450

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	80 000	80 000
Summa	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
Summa	105 136	105 136

L

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	301 408	301 407
Inventarier, maskiner och installationer	7 600	12 507
Summa	309 008	313 914

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 353 669	36 353 669
-Mark	12 260 824	12 260 824
-Pågående nyanläggningar	-	18 150
	48 614 493	48 632 643
<i>Årets avyttring pågående nyanläggning</i>		
-Minskning av pågående nyanläggning	-	-18 150
	-	-18 150
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	48 614 493	48 614 493
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 993 167	-1 691 760
	-1 993 167	-1 691 760
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-301 408	-301 407
	-301 408	-301 407
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 294 575	-1 993 167
Redovisat värde	46 319 918	46 621 326
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 059 094	34 360 502
Mark	12 260 824	12 260 824
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	4 591 000	4 591 000
Totalt taxeringsvärde	33 591 000	33 591 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 768 000</i>	<i>19 768 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	198 595	198 595
	<u>198 595</u>	<u>198 595</u>
Utgående anskaffningsvärde	198 595	198 595
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-151 095	-138 588
	<u>-151 095</u>	<u>-138 588</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 600	-12 507
	<u>-7 600</u>	<u>-12 507</u>
Utgående avskrivningar	-158 695	-151 095
Redovisat värde	39 900	47 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	75 808	27 232
Summa	75 808	27 232

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	993 632	785 085
Placeringskonto SBAB	191 152	190 580
Summa	1 184 784	975 665

✓

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 624 944	2 125 374
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 318 121	17 852 250
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 405 000	7 405 000
Summa	27 348 065	27 382 624

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	27 348 065	27 382 624
Summa	27 348 065	27 382 624

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,42 %	2025-09-08	7 274 523	-	-9 134	7 265 389
SBAB	2,08 %	2023-09-08	7 202 500	-	-22 500	7 180 000
SBAB	1,58 %	2029-08-09	7 405 000	-	-	7 405 000
SBAB	1,28 %	2021-11-25	2 000 601	-	-2 925	1 997 676
SBAB	1,45 %	2021-05-10	3 500 000	-	-	3 500 000
Summa			27 382 624	-	-34 559	27 348 065

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 136	105 136
Upplupna räntekostnader	200	160
Förutbetalda intäkter	161 144	123 305
Upplupna revisionsarvoden	15 300	15 700
Upplupna driftskostnader	105 907	85 111
Summa	387 687	329 412

C

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	28 149 000	27 500 000
Summa ställda säkerheter	28 149 000	27 500 000

Underskrifter

Malmö, 2021-02-24

Viktor Fred
Styrelseordförande

Viola Ghor

Linda Sulejmani

Mirza Kazic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-04
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gotthard 1, 769611-9846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gotthard 1 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Gotthard 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 4/3-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
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 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

