

Bostadsrättsföreningen Häggen

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Häggen
746000-2178
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

2 SM JA ES

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Häggen, 746000-2178, 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 bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 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
Emil Stark	Ordförande	2021
Sophia Mörk	Ledamot	2021
Zoran Sredojevic	Ledamot	2021
Jonas Axelson	Ledamot	2021
Josefine Forssman Callenfors	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Annica Friberg	Suppleant	2021
André Axell	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Amanda Romare	Sammanställande	
Oliwer Nomén		

Firmateckning

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

0

Handwritten signatures: k, SM, J4, AF, ES

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Poppeln 6 och Poppeln 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 60 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Eslövsgatan 9 samt Nobelvägen 62.

Föreningen upplåter 60 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1, 5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
1	44	8	4	2	1

Total tomtarea:	3 298 kvm
Total bostadsarea:	3 415 kvm
Total lokalarea:	66 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-28.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Bredband
Com Hem	Kabel-TV
Atlantis Städ & Sanering i Malmö	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 105 491 kr och planerat underhåll för 58 105 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 2017-12-05 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 629 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. 







Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 12 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 5 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 77 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 78 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätt är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 348	2 330	2 290	2 207
Resultat efter finansiella poster	366	275	354	-4 175
Förändring av underhållsfond	571	420	560	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	18	78	23	-3 946
Soliditet %	-151	-141	-150	-163
Årsavgift för bostadsrätt, kr / kvm*	634	625	458	439
Årsavgift för lokal, kr / kvm*	876	863	738	708
Driftskostnad, kr / kvm	348	358	357	347
Ränta, kr / kvm	32	35	35	24
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	166	163	149
Lån, kr / kvm	2 787	3 061	3 113	3 165
Snittränta (%)	1,16	1,13	1,13	0,76

Årsavgiftsnivå för bostadsrätt i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea samt lokalarea som beräkningsgrund.

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

*Per 20190401 ingår tidigare separat debiterad värme i årsavgiften.

8

AF
R SM JS

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	162 000	1 860 000	980 255	-9 786 137	274 812
Disposition enligt föreningsstämma				274 812	-274 812
Upplösning uppskrivningsfond		-60 000		60 000	
Avsättning till underhållsfond			629 000	-629 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-58 105	58 105	
Årets resultat					365 783
Vid årets slut	162 000	1 800 000	1 551 150	-10 022 220	365 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 451 325
Årets resultat före fondförändring	365 783
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-629 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 105
Summa över/underskott	-9 656 437

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-9 656 437

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

RS

Q AF
SM JS
JA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 221 225	2 048 393
Övriga rörelseintäkter	3	127 233	281 680
Summa rörelseintäkter		2 348 458	2 330 073
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 373 641	-1 422 921
Övriga externa kostnader	7	-133 700	-146 082
Personalkostnader	8	-139 864	-142 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-223 188	-223 188
Summa rörelsekostnader		-1 870 393	-1 934 712
Rörelseresultat		478 065	395 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		558	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 840	-120 773
Summa finansiella poster		-112 282	-120 549
Resultat efter finansiella poster		365 783	274 812
Årets resultat		365 783	274 812

12

Handwritten signatures and initials: R, SM, AF, and a large stylized signature.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 595 385	2 813 823
Inventarier, maskiner och installationer	11	5 146	9 896
Summa materiella anläggningstillgångar		2 600 531	2 823 719
Summa anläggningstillgångar		2 600 531	2 823 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 689	-
Övriga fordringar		45 837	43 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 380	66 972
Summa kortfristiga fordringar		134 906	109 999
Kassa och bank	13	1 339 759	1 686 111
Summa omsättningstillgångar		1 474 665	1 796 110
SUMMA TILLGÅNGAR		4 075 196	4 619 829



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 000	162 000
Uppskrivningsfond		1 800 000	1 860 000
Underhållsfond		1 551 150	980 255
Summa bundet eget kapital		3 513 150	3 002 255
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 022 220	-9 786 137
Årets resultat		365 783	274 812
Summa fritt eget kapital		-9 656 437	-9 511 325
Summa eget kapital		-6 143 287	-6 509 070
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	-	9 700 000
Summa långfristiga skulder		-	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 700 000	956 250
Leverantörsskulder		95 915	67 511
Skatteskulder		8 026	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	414 542	400 224
Summa kortfristiga skulder		10 218 483	1 428 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 075 196	4 619 829



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	478 065	395 361
Avskrivningar	223 187	223 188
	701 252	618 549
Erhållen ränta	558	224
Erlagd ränta	-112 839	-120 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	588 971	498 000
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-24 907	-2 583
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	45 834	12 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 898	507 817
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-956 250	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-956 250	-180 000
Årets kassaflöde	-346 352	327 817
Likvida medel vid årets början	1 686 111	1 358 294
Likvida medel vid årets slut	1 339 759	1 686 111

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

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

AK
SM
JS

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	20-31 år
Uppskrivningar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder*	2 163 418	1 993 499
Årsavgifter lokaler*	57 807	54 894
Summa	2 221 225	2 048 393

*Per 20190401 ingår tidigare separat debiterad värme i årsavgiften.

Handwritten signatures and initials, including "AF" and "SC".

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	94 295	94 425
Uppvärmning	-	134 173
Överlåtelseavgifter	12 933	10 624
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 108	29 627
Övriga intäkter	10 897	12 831
Summa	127 233	281 680

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 473	5 190
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 288	1 705
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 030	3 219
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 054	-
VA & sanitet, installationer	10 101	3 500
Värme, installationer	28 848	1 892
El, installationer	4 707	3 200
Hus kropp	-	1 633
Markytor	819	-
Vattenskador	22 405	-
Skadedjur	1 766	-
Summa	105 491	20 338

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	46 531
Ventilation, installationer	-	111 339
Markytor	58 105	-
Summa	58 105	157 870

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	92 990	89 870
Teknisk förvaltning	197 484	174 529
Sotning	-	2 289
Besiktningsskostnader	18 563	102 139
Bevakningskostnader	-	2 494
Snöröjning	13 631	-
Serviceavtal	26 080	28 739
Förbrukningsmaterial	19 004	14 622
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 988	994
El	54 892	64 711
Uppvärmning	436 645	445 231
Vatten och avlopp	136 147	127 464
Avfallshantering	78 750	67 777
Försäkringar	18 429	17 721
Systematiskt brandskyddsarbete	19 227	10 398
Kabel-TV	35 825	35 346
Bredband	60 390	60 390
Summa	1 210 045	1 244 713

AF
8M
JA

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	5 429	5 004
Förvaltningskostnader	109 571	104 386
Revision	16 750	16 125
Jurist- och advokatkostnader	-	684
Bankkostnader	350	2 357
IT-tjänster	900	977
Övriga externa tjänster	-	14 988
Övriga externa kostnader	700	1 560
Summa	133 700	146 082

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	106 425	108 447
Summa	106 425	108 447
Sociala avgifter	33 439	34 074
Summa	139 864	142 521

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	178 388	178 387
Markanläggningar	40 050	40 051
Inventarier, maskiner och installationer	4 750	4 750
Summa	223 188	223 188

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including 'AF' and 'SM'.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 460 077	6 460 077
-Mark	154 200	154 200
-Markanläggningar	801 011	801 011
Utgående anskaffningsvärden	7 415 288	7 415 288
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 040 756	-3 862 369
-Markanläggningar	-560 709	-520 658
	-4 601 465	-4 383 027
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-178 388	-178 387
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 050	-40 051
	-218 438	-218 438
Utgående avskrivningar	-4 819 903	-4 601 465
Redovisat värde	2 595 385	2 813 823
Varav		
Byggnader	2 240 933	2 419 321
Mark	154 200	154 200
Markanläggningar	200 252	240 302
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	725 000	725 000
Totalt taxeringsvärde	46 925 000	46 925 000
Varav byggnader	25 441 000	25 441 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	288 148	288 148
Utgående anskaffningsvärden	288 148	288 148
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-278 252	-273 502
	-278 252	-273 502
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 750	-4 750
	-4 750	-4 750
Utgående avskrivningar	-283 002	-278 252
Redovisat värde	5 146	9 896

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	71 380	66 972
Summa	71 380	66 972

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 339 707	1 686 059
Transaktionskonto Swedbank	52	52
Summa	1 339 759	1 686 111

15

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 700 000	956 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	9 700 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 700 000	10 656 250

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	9 700 000	10 656 250
Summa	9 700 000	10 656 250

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,92 %	Löst	956 250	-	956 250	-
Danske Bank	1,15 %	2021-09-29	9 700 000	-	-	9 700 000
Summa			10 656 250	-	956 250	9 700 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	139 864	137 498
Upplupna räntekostnader	-	1 143
Förutbetalda intäkter	149 657	145 806
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna driftkostnader	108 521	99 777
Summa	414 542	400 224

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

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

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 242 000	11 242 000
Summa ställda säkerheter	11 242 000	11 242 000

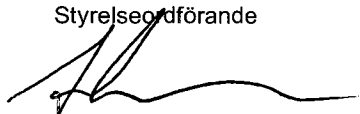
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Underskrifter

Malmö, 2021-02-25



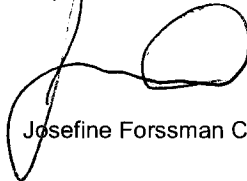
Emil Stark
Styrelseordförande



Jonas Axelson



Sophia Mörk



Josefine Forssman Callenfors



ANNIKA FRIBERG
STYRELIESUPPLEANT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-11
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Håggen, org.nr. 746000-2178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Håggen 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 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 huruvida 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Häggen 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, eller
- 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 11/3 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

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 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

