

Bostadsrättsföreningen Havslunden

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Havslunden
769605-9919
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Ans för

MS

80

MS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havslunden, 769605-9919, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 2000-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 hos Bolagsverket.

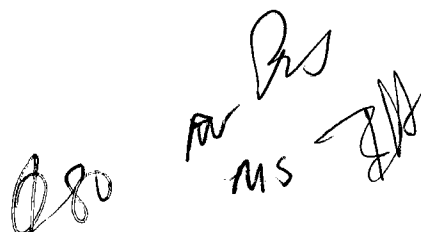
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Rikard Schönström	Ordförande	2021
Björn Hellberg	Ledamot	2021
Östen Schubert Olsson	Ledamot	2021
Fredrik Wettermark	Ledamot (Ordförande t.o.m 4/9)	2021
Markus Stiller	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Pär Wulff	Suppleant	2021
Lars-Göran Hallgren	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Cederblad Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Yvonne Köhler-Olsson	Sammanställande	2021
Lena Hellberg		2021

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Propellern 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Rodergatan 8 A-B.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
6 st	6 st	2 st	1 st

Total tomtarea: 1 125 kvm

Total bostadsarea: 1 657 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-12-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för 15 lägenheter fr.o.m 2021-01-01.

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
Telia	Bredband, TV och IP-telefoni
Tr Miljöservice	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 001 kr och planerat underhåll för 100 508 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är egenupprättad år 2020. Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 248 550 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av avloppspump	2020
Målning och spackling i trapphus	2020
Installation av laddboxar	2020
Byte av pollare på innergård	2019
Byte av avloppsrör	2018
Hissunderhåll	2018

MS
FR
Rv
JA
00

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens Ord

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten, dessa har hållits på coronasäkert sätt i garaget. Ett möte har hållits på restaurang Monster.

Skötsel och underhåll av trädgården har på frivillig basis utförts av trädgårdsgruppen bestående av 4 medlemmar i föreningen.

Föreningens ekonomi är god, under året har våra lån amorterats med 300 000 kr, därutöver har likviditeten ökat med ca 70 000 kr till 793 000 kr.

Föreningens nya stadgar, som godkändes vid extra föreningsstämma 2019-12-15, har blivit registrerade hos Bolagsverket och är giltiga från och med 2020-01-17.

Styrelsen har arbetat fram underhållsplan för åren 2020-2029.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och i samband med det har kanaler och fläktar rensats och luftflöden injusterats.

Kabel-TV avtal med ComHem har sagts upp, upphör senast i april 2022.

Nödbelysningsarmaturer i garaget har bytts till LED-baserade självtestande skyltar.

Elbilsladdning har etablerats på 2 garageplatser, dessa laddboxar är anslutna direkt till respektive lägenhets elabonnemang.

Diskussion har startats med radhusen om elbilsladdning på deras 5 platser, utgångspunkten är att det får inte påverka föreningens elförsörjning och vårt kommande effektbehov för elbilsladdning.

Fontänen har fått ny utsmyckning samt ny belysning och 2 bänkar har tillverkats.

Gångtunnel från Rodergatan har målats om, målning i trapphusen har bätrats.

Vår avfallstank till sopsuganläggningen har en rostskada som provisoriskt lagats av Envac. Utbyte av tanken kommer att ske 2021, kostnaden täcks till fullo av det fullserviceavtal som Riberstads samfällighet har med Envac. Föreningen har tecknat "Kollektiv Bostadsrättsförsäkring" för samtliga lägenheter, denna ingår i föreningens fastighetsförsäkring i Länsförsäkringar med giltighet från 2021-01-01.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde inga överlåtelse).

Medlemmar

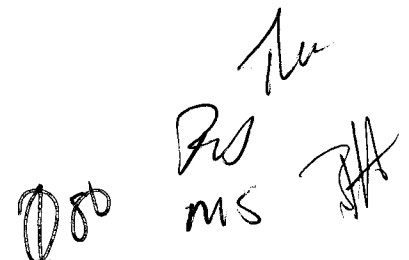
Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 23 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 oktober 2012.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: one that looks like 'Pis', another that looks like 'MS', and a third that is more stylized and possibly 'JH'. There are also some smaller, less legible marks.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 254	1 203	1 213	1 214
Resultat efter finansiella poster	-57	-96	-209	-245
Förändring av underhållsfond	148	223	48	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	230	116	178	190
Soliditet %	71	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	558	558	558	558
Driftskostnad, kr / kvm	299	297	291	278
Ränta, kr / kvm	71	92	67	61
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	150	20
Lån, kr / kvm	8 194	8 375	8 556	8 737
Snittränta (%)	0,87	1,10	0,78	0,70

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 500 000	271 428	-1 239 435	-95 556
Disposition enligt föreningsstämma			-95 556	95 556
Avsättning till underhållsfond		248 550	-248 550	
Ianspråktagande av underhållsfond		-100 508	100 508	
Årets resultat				-56 742
Vid årets slut	34 500 000	419 470	-1 483 033	-56 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 334 991
Årets resultat före fondförändring	-56 742
Årets avsättning till underhållsfond	-248 550
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 508
Summa över/underskott	-1 539 775

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 539 775

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

28

PS Tu
MS
80

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 163 843	1 163 844
Övriga rörelseintäkter	3	89 973	39 352
Summa rörelseintäkter		1 253 816	1 203 196
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-630 197	-566 558
Övriga externa kostnader	7	-92 516	-89 955
Personalkostnader	8	-34 571	-55 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-435 046	-435 046
Summa rörelsekostnader		-1 192 330	-1 146 587
Rörelseresultat		61 486	56 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 243	-152 211
Summa finansiella poster		-118 228	-152 165
Resultat efter finansiella poster		-56 742	-95 556
Årets resultat		-56 742	-95 556





Balansräkning

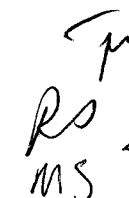
Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	46 298 627	46 731 614
Inventarier, maskiner och installationer	11	12 530	14 589
Summa materiella anläggningstillgångar		46 311 157	46 746 203
Summa anläggningstillgångar		46 311 157	46 746 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		39 408	37 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 712	31 470
Summa kortfristiga fordringar		75 120	69 265
Kassa och bank	13	792 602	725 717
Summa omsättningstillgångar		867 722	794 982
SUMMA TILLGÅNGAR		47 178 879	47 541 185

28

080
Tr
Res
MS
JH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 500 000	34 500 000
Underhållsfond		419 470	271 428
Summa bundet eget kapital		34 919 470	34 771 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 483 033	-1 239 435
Årets resultat		-56 742	-95 556
Summa fritt eget kapital		-1 539 775	-1 334 991
Summa eget kapital		33 379 695	33 436 437
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	6 927 000	7 527 000
Summa långfristiga skulder		6 927 000	7 527 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 650 590	6 350 590
Leverantörsskulder		43 198	26 941
Skatteskulder		1 963	1 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	176 433	198 726
Summa kortfristiga skulder		6 872 184	6 577 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 178 879	47 541 185


Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 486	56 609
Avskrivningar	435 046	435 046
	496 532	491 655
Erhållen ränta	15	46
Erlagd ränta	-118 243	-152 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	378 304	339 490
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 855	-54
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-5 564	30 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 885	369 517
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	66 885	69 517
Likvida medel vid årets början	725 717	656 200
Likvida medel vid årets slut	792 602	725 717

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

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

Q

250
ms
The
[Signature]

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	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	923 844	923 844
Hyror p-platser/garage	239 999	240 000
Summa	1 163 843	1 163 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
EI	4 502	-
Överlåtelseavgifter	1 183	-
Övriga intäkter	47 089	2 152
Samfällighetsavgift	37 199	37 200
Summa	89 973	39 352

Handwritten signatures and initials: RS, TH, MS, JH, and a large signature at the bottom.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 875	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 924	6 504
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 400
VA & sanitet, installationer	21 851	2 334
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	8 469
Hiss	3 351	15 476
Markytor	-	6 248
Summa	34 001	48 431

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	25 172
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 183	-
VA & sanitet, installationer	27 500	-
P-platser/garage	49 825	-
Summa	100 508	25 172

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	36 415	35 635
Städning	33 191	34 761
Besiktningsskostnader	28 990	1 675
Serviceavtal	11 002	8 190
Förbrukningsinventarier	-	795
Förbrukningsmaterial	9 346	17 321
El	47 925	54 156
Uppvärmning	146 915	143 753
Vatten och avlopp	40 269	39 698
Avfallshantering	17 066	36 782
Försäkringar	11 595	11 082
Systematiskt brandskyddsarbete	2 538	-
Samfälligheter	31 804	31 804
Kabel-TV	21 129	17 018
Bredband	50 188	55 156
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	7 315	5 128
Summa	495 688	492 955

RS Tu
MS
JH
QSB

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 570	545
Kostnader för transportmedel	-	210
Resekostnader	-	368
Tele och post	1 100	1 100
Förvaltningskostnader	67 239	60 602
Revision	15 800	15 000
Bankkostnader	809	729
Övriga externa kostnader	1 999	11 401
Summa	92 516	89 955

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inte 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	29 995	30 000
Övriga kostnadsersättningar	-	1 184
Löner till anställda	-	8 600
Utbildning	-	1 369
Summa	29 995	41 153
Sociala avgifter	4 576	13 876
Summa	34 571	55 028

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	432 987	432 986
Inventarier, maskiner och installationer	2 059	2 060
Summa	435 046	435 046

RS
MS
Ø80

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	47 300 000	47 300 000
-Mark	3 000 000	3 000 000
Utgående anskaffningsvärden	50 300 000	50 300 000
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 568 386	-3 135 400
	-3 568 386	-3 135 400
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-432 987	-432 986
	-432 987	-432 986
Utgående avskrivningar	-4 001 373	-3 568 386
 Redovisat värde	46 298 627	46 731 614
 Varav		
Byggnader	43 298 627	43 731 614
Mark	3 000 000	3 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	38 600 000	38 600 000
Lokaler	1 498 000	1 498 000
Totalt taxeringsvärde	40 098 000	40 098 000
Varav byggnader	25 698 000	25 698 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	30 895	30 895
Utgående anskaffningsvärden	30 895	30 895
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 306	-14 246
	-16 306	-14 246
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 059	-2 060
	-2 059	-2 060
Utgående avskrivningar	-18 365	-16 306
 Redovisat värde	12 530	14 589

PS Ren MS
Ø80

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	35 712	31 470
Summa	35 712	31 470

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	792 602	725 717
Summa	792 602	725 717

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 650 590	6 350 590
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 927 000	7 527 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	13 577 590	13 877 590

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	13 577 590	13 877 590
Summa	13 577 590	13 877 590

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,73 %	Löst	3 268 590	-	-3 268 590	-
Nordea	0,73 %	Löst	3 082 000		-3 082 000	-
Nordea	0,564 %	2021-11-22	-	3 082 000		3 082 000
Nordea	0,564 %	2021-11-22	-	3 268 590		3 268 590
Nordea	0,95 %	2024-11-20	7 527 000	-	-300 000	7 227 000
Summa			13 877 590	6 350 590	-6 650 590	13 577 590

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	39 426	41 547
Upplupna räntekostnader	12 006	13 553
Förutbetalda intäkter	69 493	77 116
Upplupna revisionsarvoden	15 800	15 500
Upplupna driftskostnader	39 708	51 010
Summa	176 433	198 726

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.

MS
TS
JH
ØØ

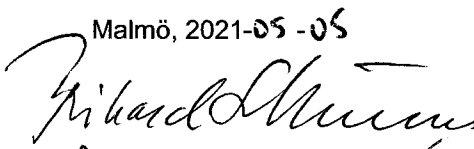
Not 18 Ställda säkerheter

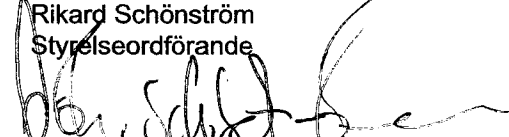
Ställda säkerheter

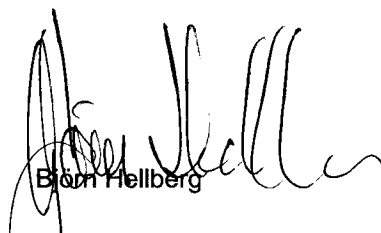
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 800 000	15 800 000
Summa ställda säkerheter	15 800 000	15 800 000

Underskrifter

Malmö, 2021-05-05


Rikard Schönström
Styrelseordförande


Östen Schubert Olsson


Björn Hellberg


Fredrik Wettermark


Markus Stiller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12
Cederblads Revisionsbyrå AB


Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havslunden, org.nr. 769605-9919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havslunden 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 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 på 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 på 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. Risker 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 Havslunden 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.

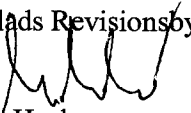
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 12/5 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 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 driftkostnader, 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

