

Bostadsrättsföreningen Lärkan

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Lärkan i Malmö

769614-5742

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lärkan i Malmö, 769614-5742, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Tilman Lamberth	Ordförande	2021
Ingrid Allenbach	Ledamot	2021
Cecilia Glave	Ledamot	2021
Lars Nilsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Staffan Nyed	Suppleant	2021
--------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
-----------------------------	----------------------	------

Valberedning

Alexander Perntz
Mia Jakobsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vapensmeden 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adresser är Eriksrogatan 5, Fågelbacksgatan 16 och Mariedalsvägen 42 i Malmö.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2 st	5 st	6 st	12

Total tomtarea:	881 kvm
Total bostadsarea:	2339 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2238 kvm
- varav hyresrättsarea:	101 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-29.

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 enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
AB Möllers städ	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hisselektra AB	Serviceavtal hissar
Svedala Utemiljö AB	Gångbanerenshållning & vinterhållning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 283 kr och planerat underhåll för 71 250 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 2015-02-06 och reviderades 2018-11-29 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 428 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 183 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

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

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 670	1 630	1 634	1 636
Resultat efter finansiella poster	304	388	295	-2 117
Förändring av underhållsfond	357	406	387	-127
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	153	187	114	-1 784
Soliditet %	65	65	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	654	654	654	654
Bostadshyra kr / kvm	1 120	1 109	1 093	1 082
Driftskostnad, kr / kvm	263	274	259	253
Ränta, kr / kvm	97	87	133	132
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	183	174	170	170
Lån, kr / kvm	6 926	6 926	6 926	6 926
Snittränta (%)	1,40	1,26	1,92	1,91

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 733 281	792 895	-3 540 518	387 627
Disposition enligt föreningsstämma			387 627	-387 627
Avsättning till underhållsfond		428 000	-428 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 250	71 250	
Årets resultat				304 010
Vid årets slut	32 733 281	1 149 645	-3 509 641	304 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 152 891
Årets resultat före fondförändring	304 010
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-428 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 250
Summa över/underskott	-3 205 631

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 205 631
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 576 260	1 575 144
Övriga rörelseintäkter	3	94 129	55 309
Summa rörelseintäkter		1 670 389	1 630 453
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-764 765	-662 495
Övriga externa kostnader	7	-111 252	-109 235
Personalkostnader	8	-58 087	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-206 118	-206 117
Summa rörelsekostnader		-1 140 222	-1 038 957
Rörelseresultat		530 167	591 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 180	-203 967
Summa finansiella poster		-226 157	-203 869
Resultat efter finansiella poster		304 010	387 627
Årets resultat		304 010	387 627

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	44 727 404	44 933 522
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 727 404	44 933 522
Summa anläggningstillgångar		44 727 404	44 933 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 457	7 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 552	48 562
Summa kortfristiga fordringar		54 009	56 437
Kassa och bank	13	2 434 662	1 976 456
Summa omsättningstillgångar		2 488 671	2 032 893
SUMMA TILLGÅNGAR		47 216 075	46 966 415

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 733 281	32 733 281
Underhållsfond		1 149 645	792 895
Summa bundet eget kapital		33 882 926	33 526 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 509 641	-3 540 517
Årets resultat		304 010	387 627
Summa fritt eget kapital		-3 205 631	-3 152 890
Summa eget kapital		30 677 295	30 373 286
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	16 200 000	16 200 000
Summa långfristiga skulder		16 200 000	16 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	-
Leverantörsskulder		63 273	81 355
Förskott från kunder		4 250	4 250
Skatteskulder		2 021	1 431
Övriga skulder		6 236	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	263 000	306 093
Summa kortfristiga skulder		338 780	393 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 216 075	46 966 415

12

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	530 167	591 496
Avskrivningar	206 118	206 117
	736 285	797 613
Erhållen ränta	23	98
Erlagd ränta	-226 179	-203 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	510 129	593 744
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	2 428	-8 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-54 351	1 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 206	587 089
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	5 000 000
Amortering av låneskulder	-	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	458 206	587 089
Likvida medel vid årets början	1 976 456	1 389 367
Likvida medel vid årets slut	2 434 662	1 976 456

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

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

8

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	150 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 463 136	1 463 136
Hyror bostäder	113 124	112 008
Summa	1 576 260	1 575 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	49 980	49 980
Överlåtelseavgifter	4 712	3 464
Övriga intäkter	39 437	1 865
Summa	94 129	55 309

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	9 347	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 092	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 279	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 900	-
Hiss	31 989	22 168
Huskropp	29 676	-
Summa	78 283	22 168

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Markytor	71 250	-
Summa	71 250	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	35 725	34 425
Städning	22 680	23 605
Besiktningsskostnader	30 935	39 925
Gångbanerenshållning	12 152	12 152
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	15 789	16 185
Förbrukningsmaterial	3 470	5 498
El	40 953	47 573
Uppvärmning	248 657	259 857
Vatten och avlopp	64 223	61 593
Avfallshantering	42 000	42 059
Försäkringar	18 797	18 076
Kabel-TV	21 364	21 080
Bredband	46 920	46 920
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 316	5 128
Summa	615 232	640 327

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 294	1 229
Kontorsmateriel och trycksaker	-	60
Tele och post	1 386	1 688
Förvaltningskostnader	82 398	73 483
Revision	16 225	17 850
Jurist- och advokatkostnader	4 106	-
Bankkostnader	890	767
IT-tjänster	252	3 383
Övriga externa tjänster	-	9 375
Övriga externa kostnader	700	1 400
Summa	111 252	109 235

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	47 300	46 500
Summa	47 300	46 500
Sociala avgifter	10 787	14 610
Summa	58 087	61 110

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	206 118	206 117
Summa	206 118	206 117

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	30 271 680	30 271 680
-Mark	16 334 422	16 334 422
	46 606 102	46 606 102
Utgående anskaffningsvärden	46 606 102	46 606 102
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 672 580	-1 466 463
	-1 672 580	-1 466 463
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-206 118	-206 117
	-206 118	-206 117
Utgående avskrivningar	-1 878 698	-1 672 580
Redovisat värde	44 727 404	44 933 522
Varav		
Byggnader	28 392 982	28 599 100
Mark	16 334 422	16 334 422
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 600 000	46 600 000
Totalt taxeringsvärde	46 600 000	46 600 000
Varav byggnader	23 400 000	23 400 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	44 373	44 373
	44 373	44 373
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	44 373	44 373
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 373	-44 373
	-44 373	-44 373
<i>Utgående avskrivningar</i>	-44 373	-44 373
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	44 552	48 562
Summa	44 552	48 562

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 875	2 575
Transaktionskonto Handelsbanken	2 432 787	1 973 881
Summa	2 434 662	1 976 456

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 200 000	16 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 200 000	16 200 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 200 000	16 200 000
Summa	16 200 000	16 200 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,35 %	2022-01-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Swedbank	1,19 %	2023-02-24	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	1,25 %	2023-06-30	1 200 000	-	-	1 200 000
Stadshypotek	1,68 %	2024-12-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Summa			16 200 000	-	-	16 200 000

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	62 162	120 906
Upplupna räntekostnader	18 708	18 708
Förutbetalda intäkter	114 801	95 209
Upplupna revisionsarvoden	16 575	16 600
Upplupna driftskostnader	50 754	54 670
Summa	263 000	306 093

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	16 550 000	16 550 000
Summa ställda säkerheter	16 550 000	16 550 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - 03-30



Tilman Lamberth
Styrelseordförande



Ingrid Allenbach



Cecilia Glave



Lars Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-15
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö, org.nr. 769614-5742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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:

2

- 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. 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 Bostadsrättsförening Lärkan i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

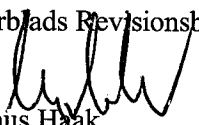
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15/4 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 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

