

Bostadsrättsföreningen Villanden

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Villanden
716438-9095
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Villanden, 716438-9095, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanade utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		2021
Annika Christén	Ordförande	2021
Astrid Kasa	Ledamot	2021
Peter Kanne	Ledamot	2021
Petra Hagman	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Kurt Timmermann Hansen	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Marie Olofsson		
Marie Nilsson		

Firmateckning

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

ic

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Villand 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Västra Stallmästaregatan 24 A-B

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal och 3 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning			
2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	8	4	1

Total tomtarea:	828 kvm
Total bostadsarea:	1 371 kvm
Total lokalarea:	65 kvm
- varav hyresrättsarea:	25 kvm

Lokalförteckning	
Hyresgäst	Yta
Greta Stokic	25 kvm
Nyttjande av styrelsen	10 kvm
Nyttjande av föreningen	30 kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-30.

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
Svedala utemiljö
Com Hem
Com Hem
E.ON
E.ON
E.ON
Presto Brandsäkerhet
Anticimex

Gångbane- och vinterrenhållning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal värmesystem
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 719 kr och planerat underhåll för 440 572 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-16 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 208 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 145 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tegelfasaden samt dränering av grund.

Tidigare utfört underhåll

Renovering av källare - tvättutrymme, styrelserum, trivselrum.
Byte av stamventiler samt vattenmätare
Spolning av lägenheter
Ny torktumlare
Ommålning trapphus och torkrumsgolv
Renovering balkonger samt nya fronter
Armaturer trapphus och källare
Renovering tvättstuga
Nya fönster & balkongdörrar
Nya säkerhetsdörrar
Relining

År
2020
2017
2016
2014
2013
2012
2011
2010
2007
2007
2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 1 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 21 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 2017-01-01 då avgiften sänktes med 3%.

AR JP
AP

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Resultat och ställning (tkr)				
Rörelsens intäkter	988	994	973	956
Resultat efter finansiella poster	-254	147	118	56
Förändring av underhållsfond	-233	188	200	150
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	149	130	89	77
Soliditet %	69	69	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	675	675	675	675
Driftskostnad, kr / kvm	262	270	282	251
Ränta, kr / kvm	70	71	97	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	145	142	139	156
Lån, kr / kvm	5 383	5 425	5 467	5 499
Snittränta (%)	1,31	1,31	1,78	1,90

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 bostads- och lokalarea 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	16 203 500	2 511 568	-939 234	146 388
Disposition enligt föreningsstämma			146 388	-146 388
Avsättning till underhållsfond		208 000	-208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-440 572	440 572	
Årets resultat				-254 464
Vid årets slut	16 203 500	2 278 996	-560 274	-254 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-792 846
Årets resultat före fondförändring	-254 464
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	440 572
Summa över/underskott	-814 738

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

-814 738

Att balansera i ny räkning

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

AK JP

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	944 184	944 184
Övriga rörelseintäkter	3	43 792	49 731
Summa rörelseintäkter		987 976	993 915
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-875 977	-458 665
Övriga externa kostnader	7	-73 256	-105 605
Personalkostnader	8	-21 027	-9 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-170 824	-170 824
Summa rörelsekostnader		-1 141 084	-744 854
Rörelseresultat		-153 108	249 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 018	-102 325
Summa finansiella poster		-100 975	-102 315
Resultat efter finansiella poster		-254 083	146 746
Årets skattekostnader		-381	-358
Årets resultat		-254 464	146 388

u

AK JP
AE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 646 036	23 816 860
Summa materiella anläggningstillgångar		23 646 036	23 816 860
Summa anläggningstillgångar		23 646 036	23 816 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 030	3 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 657	24 585
Summa kortfristiga fordringar		32 687	28 485
Kortfristiga placeringar		417 834	417 834
Kassa och bank	12	1 479 934	1 570 064
Summa omsättningstillgångar		1 930 455	2 016 383
SUMMA TILLGÅNGAR		25 576 491	25 833 243

65

AR JP
AC

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		16 203 500	16 203 500
Medlemsinsatser		2 278 996	2 511 568
Underhållsfond		18 482 496	18 715 068
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-560 274	-939 234
Balanserat resultat		-254 464	146 388
Årets resultat		-814 738	-792 846
Summa fritt eget kapital			
		17 667 758	17 922 222
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	13,14	4 628 644	7 729 436
Fastighetslån		4 628 644	7 729 436
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	3 100 792	60 792
Leverantörsskulder		55 038	15 061
Skatteskulder		1 299	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	122 960	105 297
Summa kortfristiga skulder		3 280 089	181 585
		25 576 491	25 833 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

61

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	-153 108	249 061
Avskrivningar	170 824	170 824
	17 716	419 885
Erhållen ränta	43	10
Erlagd ränta	-101 018	-102 325
Betald skatt	-381	-358
	-83 640	317 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 202	-719
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	58 504	-21 234
	-29 338	295 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 016 624
Amortering av låneskulder	-60 792	-2 077 416
	-60 792	-60 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	-90 130	234 467
Årets kassaflöde	1 570 064	1 335 597
Likvida medel vid årets början	1 479 934	1 570 064
Likvida medel vid årets slut		

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

U

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	100 år
Byggnader	20 år
Markanläggningar	

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	925 584	925 584
Hyror lokaler	7 800	7 800
Hyror p-platser/garage	10 800	10 800
Summa	944 184	944 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	35 496	35 496
Debiterade tillval	1 633	1 633
Överlåtelseavgifter	1 183	5 715
Övriga intäkter	5 480	6 887
Summa	43 792	49 731

AR JP

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 536	1 898
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 232	2 889
VA & sanitet, installationer	43 841	3 382
Värme, installationer	-	36 188
El, installationer	1 550	-
Vattenskador	3 560	11 002
Summa	58 719	55 359

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	382 336	-
VA & sanitet, installationer	-	15 825
Huskropp, tak	58 236	-
Summa	440 572	15 825

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	25 223	24 339
Teknisk förvaltning	-	12 420
Sotning	-	1 681
Gångbanerrenhållning	6 500	6 500
Snöröjning	6 251	6 251
Snöröjning	6 255	6 255
Serviceavtal	17 736	14 198
Förbrukningsmaterial	26 208	32 137
El	150 225	146 676
Uppvärmning	34 937	42 917
Vatten och avlopp	36 048	29 932
Avfallshantering	11 781	11 329
Försäkringar	4 281	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	14 917	14 702
Kabel-TV	36 324	35 444
Bredband	376 686	387 481
Summa		

vs

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	13 288
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 486
Tele och post	938	1 143
Förvaltningskostnader	53 747	53 294
Revision	13 725	12 900
Bankkostnader	788	673
IT-tjänster	649	-
Övriga externa tjänster	-	15 625
Övriga externa kostnader	3 409	7 197
Summa	73 256	105 605

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	16 000	8 000
Summa	16 000	8 000
Sociala avgifter	5 027	1 760
Summa	21 027	9 760

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	152 823	152 823
Markanläggningar	18 001	18 001
Summa	170 824	170 824

63

[Handwritten signatures]

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 990 205	15 990 205
-Byggnader	9 301 492	9 301 492
-Mark	360 014	360 014
-Markanläggningar	<u>25 651 711</u>	<u>25 651 711</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början	-1 624 843	-1 472 020
-Byggnader	-210 008	-192 007
-Markanläggningar	<u>-1 834 851</u>	<u>-1 664 027</u>
Årets avskrivning	-152 823	-152 823
-Årets avskrivning på byggnader	-18 001	-18 001
-Årets avskrivning på markanläggning	<u>-170 824</u>	<u>-170 824</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 005 675</u>	<u>-1 834 851</u>
Redovisat värde	23 646 036	23 816 860
Varav		
Byggnader	14 212 539	14 365 362
Mark	9 301 492	9 301 492
Markanläggningar	132 005	150 006
Taxeringsvärden	27 000 000	27 000 000
Bostäder	93 000	93 000
Lokaler	<u>27 093 000</u>	<u>27 093 000</u>
Totalt taxeringsvärde	13 493 000	13 493 000
Varav byggnader		

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>26 657</u>	<u>24 585</u>
Summa	26 657	24 585

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 502	695
Transaktionskonto Handelsbanken	<u>1 477 432</u>	<u>1 569 369</u>
Summa	1 479 934	1 570 064

[Handwritten signature]

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 100 792	60 792
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 628 644	7 729 436
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 729 436	7 790 228

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 729 436	7 790 228
Summa	7 729 436	7 790 228

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,25%	2022-06-28	2 744 000	-	40 000	2 704 000
SEB	0,96%	2024-06-28	2 006 228	-	20 792	1 985 436
SEB	1,55%	2021-06-28	3 040 000	-	-	3 040 000
Summa			7 790 228	-	60 792	7 729 436

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	22 089	10 514
Förutbetalda intäkter	59 575	54 222
Upplupna revisionsarvoden	13 500	12 900
Upplupna driftkostnader	27 796	27 661
Summa	122 960	105 297

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

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

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	8 500 000	8 500 000
Fastighetsinteckningar	8 500 000	8 500 000
Summa ställda säkerheter	8 500 000	8 500 000

[Handwritten signature]

Underskrifter

Malmö, 2021-04-07



Annika Christén
Styrelseordförande



Peter Kanne



Astrid Kasa



Petra Hagman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07
Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Villanden, 716438-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villanden 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Villanden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7 april 2021

Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

