

Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Vittsjöborg 3

769613-1684

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vittsjöborg 3, 769613-1684, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20 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>
Arsin Sezayesh	Ordförande	2021
Birthe Löfqvist	Ledamot	2021
Carl-Gustaf Fritz	Ledamot	2021
Ingrid Hultman	Ledamot	2021
Per-Olof Derborn	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Erik Heinesson	Suppleant	2021
Michael Mårtensson	Suppleant	2021
Sarah Månsson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Lina Bivéus	2021
Ulrika Klinkert	2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vittsjöborg 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 110 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Limhamnsvägen 10 A-C.

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt och 17 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	33	37	34	2

Total tomtarea:	4 574 kvm
Total bostadsarea:	8 159 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 995 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 164 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-12-04.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har beslutat att byta till teknisk förvaltning av Lars Hansson i Skåne AB från 2021-01-01.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
ThyssenKrupp Elevator	Serviceavtal hissar
Swedsecur	Serviceavtal portar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 468 720 kr och planerat underhåll för 25 917 384 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 2019-03-02 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 025 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 248 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av fönster och fönsterdörrar samt taktäckning av betongpannor.

Tidigare utfört underhåll

Stambyte

Inköpt torkumlare & tvättmaskiner

Byte av entredörrar & porttelefon

År

2019-2020

2019

2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen

2020 var det andra hela verksamhetsåret för föreningen efter bildandet våren 2018. Under året sålde föreningen 2 lägenheter som bostadsrätter och det finns 17 hyreslägenheter kvar som efterhand kommer att säljas för att bli bostadsrätter.

Året har i föreningen präglats av särskilt två stora händelser; dels fortsättningen av det stora byggprojektet med stambyte och badrum som påbörjades under hösten 2019 men även pandemin, covid-19 som bröt ut under våren. Istället för att kunna hålla regelbundna möten under stambytet och en ordinär årsstämma, har helt andra metoder fått prövas. Stämman som hölls i juni 2020 var helt digital där poströstning tillämpades. Några från styrelsen fortsatte inte uppdraget och det var under rådande omständigheter svårt för valberedningen att fylla platserna. Styrelsen har under året bestått av 5 ordinarie och 3 suppleanter.

Projektet med stambytet och allt vad detta stått för har inneburit stora påfrestningar att få på plats, både för styrelsen, alla boende men även för ekonomin. Förutom all rördragning i huset för fastigheten har 110 lägenheter fått nya badrum och vissa gäst-wc. Vidare togs på stämman ett första av två beslut till nya stadgar för föreningen.

Byggprojekt

Det har varit ett händelserikt år för vår förening där stambytet helt dominerar. Arbetet påbörjades i trappa B under hösten 2019 och den etappen slutfördes under våren 2020 då även arbetet i A påbörjades. Efter sommaren var det dags med C där besiktning av dessa lägenheter var 16 december. Därefter återstår att åtgärda anmärkningar, reliningsarbete i källaren, renovering av tvättstugor samt inklädnad av tak och lådor i entréer och trapphus.

Andra projekt

Under 2020 har styrelsen arbetat parallellt med en rad andra frågor förutom det omfattande stambytet.

- Stegvis under sommaren/hösten så fick alla i föreningen gemensamhetsel. Istället för att var och en haft ett abonnemang per lägenhet, totalt 110 abonnemang, så har föreningen endast ett som alla boende delar kostnaden för. Dessutom kan förmodas att priset per kwh är förmånligt som storkund.
- Aimo park sades upp per 31/12 som hyresgäst för garaget. Föreningen har varit i Hyresnämnden för förlikning gällande uppsägningen. Istället har ett 4-årigt avtal tecknats som gör att de förvaltar garaget med uthyrning och debitering av platserna åt föreningen. Det gör att boende från föreningen fr o m 2021 hyr plats i garaget utan momspåslag.
- I garaget installerades 12 st laddningsstolpar för elbil som föreningen erhåller statsbidrag för.
- Föreningen delar på vissa funktioner med fastigheten på Limhamnsvägen 8, Vittsjöborg 4 som ägs av Akelius. Föreningen förlorade i Mark- och Miljödomstolen i strävan att vår gård skulle undantas från den inrättade gemensamhetsanläggningen. Under våren kommer det sannolikt att ingås ett förvaltningsavtal mellan föreningen och Akelius. Styrelsen vill i detta avtal uppnå så stor frihet som möjligt när det gäller utformningen av den del av gården som tillhör vår fastighet. I den sedan i somras inrättade gemensamhetsanläggningen ingår: värmecentral, varmvattenanläggning, miljöhus, underjordiskt garage samt innergården inkl markparkering. För drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen måste båda parter vara överens.
- De boende röstade för gemensamt bredband som avser att ge en lägre kostnad. Avtal har tecknats med leverantör vilket kommer att sättas i verket under våren 2021.

Ekonomi

2020 års resultat för föreningen är i enlighet med budget utifrån det planerade stambytet.

Föreningen har klarat finansieringen med lån som beviljades 2019 och som har tagits ut under året. Vidare har två lägenheter sålts av föreningen under hösten som inbringar bra kapital. Ytterligare försäljning av lägenheter förväntas också utgöra en viktig del för föreningen vid finansieringen av kommande projekt.

Föreningens upplåning per kvm bostadsyta uppgick 31 dec 2020 till 17 248 kr (13 878 kr). Avsikten är att upplåningen inte ska komma att öka mer än så. Kommande byggprojekt kommer att tajmas med i den takt lägenheter kan avyttras.

Övriga aktiviteter

Föreningen har inte kunnat träffats på stämma och andra informationsträffar som hade varit önskvärt under det stora byggprojektet. Andra sociala aktiviteter har också tvingats skjutas på framtiden pga pandemin.

Inför 2021

Skådar vi in i 2021 har vi, förutom slutförandet av stambytet där även tvättstugorna kommer att renoveras, följande projekt planerade:

- Föreningen får ny teknisk förvaltare av fastigheten fr o m 2021 då Lars Hansson tar över.
- Gemensam miljöstation för sophantering och återvinning.
- Renovering med målning och uppfräschning av källaren.
- Införskaffande av säkerhetsdörrar och placering av postboxar i entréerna.
- Snygga till entréerna, både på utsidan och insidan med ny ljussättning etc.
- Byte av yttertak, undersöka ev inst av solpaneler.
- Rusta upp gården på baksidan av fastigheten.
- Energiprojekt, värmeanläggning, byte av termostater osv.
- Översyn av eller framtida byte av fönster.

Det är en hård prioritering som krävs för att kunna genomföra alla önskvärda projekt som hade lyft huset men också är direkt nödvändiga. Alla inblandade parter måste orka med de påfrestningar det innebär att leva i en fastighet med pågående byggprojekt. Enligt den ekonomiska planen har vi många förbättringar planerade för vår fastighet. Vi är alla del i denna fantastiska fastighet, placerad på ett av Malmös absolut bästa lägen, och steg för steg kommer vår eftersatta pärla att återfå sin forna glans.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelse).

Under 2020 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 3 upplåtelse)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 8 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 135 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 föreningsstämmen har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018*
Rörelsens intäkter	8 818	8 252	5 632
Resultat efter finansiella poster	-25 448	-14 000	-1 763
Förändring av underhållsfond	-	-3 300	3 300
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-23 641	-8 893	-3 859
Soliditet %	54	61	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	737	691	688
Bostadshyra kr / kvm	1 256	1 362	1 300
Driftskostnad, kr / kvm	319	334	209
Ränta, kr / kvm	212	184	148
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	248	165	529
Lån, kr / kvm	17 248	13 878	13 968
Snittränta (%)	1,23	1,32	1,06

*Föreningen har förvärvat fastigheten och ombildats 2018-04-12.

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	202 977 528	-	-1 761 045	-13 999 794
Disposition enligt föreningsstämma			-13 999 794	13 999 794
Avsättning till underhållsfond		2 025 000	-2 025 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 025 000	2 025 000	
Årets upplåtelser	5 406 250			
Årets resultat				-25 447 932
Vid årets slut	208 383 778	-	-15 760 839	-25 447 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-15 760 839
Årets resultat före fondförändring	-25 447 932
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 025 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 025 000
Summa över/underskott	-41 208 771

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-41 208 771**

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	7 485 107	7 184 883
Övriga rörelseintäkter	3	1 332 833	1 052 670
Summa rörelseintäkter		8 817 940	8 237 553
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-28 986 417	-17 348 554
Övriga externa kostnader	7	-1 487 462	-1 288 916
Personalkostnader	8	-254 670	-295 190
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 806 639	-1 806 639
Summa rörelsekostnader		-32 535 188	-20 739 299
Rörelseresultat		-23 717 248	-12 501 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 731 112	-1 498 781
Summa finansiella poster		-1 730 684	-1 498 048
Resultat efter finansiella poster		-25 447 932	-13 999 794
Årets resultat		-25 447 932	-13 999 794

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	302 433 823	304 240 462
Summa materiella anläggningstillgångar		302 433 823	304 240 462
Summa anläggningstillgångar		302 433 823	304 240 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		110 747	158 362
Övriga fordringar		15	374 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	370 455	104 855
Summa kortfristiga fordringar		481 217	637 892
<i>Kassa och bank</i>	12	7 792 594	453 328
Summa omsättningstillgångar		8 273 811	1 091 220
SUMMA TILLGÅNGAR		310 707 634	305 331 682

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 383 778	202 977 528
Summa bundet eget kapital		208 383 778	202 977 528
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 760 839	-1 761 046
Årets resultat		-25 447 932	-13 999 794
Summa fritt eget kapital		-41 208 771	-15 760 840
Summa eget kapital		167 175 007	187 216 688
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	123 539 602	111 411 920
Summa långfristiga skulder		123 539 602	111 411 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 187 983	1 817 415
Leverantörsskulder		1 237 169	3 551 171
Skatteskulder		165 760	151 470
Övriga skulder		-2 674	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 404 787	1 183 018
Summa kortfristiga skulder		19 993 025	6 703 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 707 634	305 331 682

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	-23 717 248	-12 501 746
Avskrivningar	1 806 639	1 806 639
	-21 910 609	-10 695 107
Erhållen ränta	428	733
Erlagd ränta	-1 731 112	-1 498 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-23 641 293	-12 193 155
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	156 674	-313 588
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 080 615	3 367 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 565 234	-9 139 622
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	5 406 250	8 421 502
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 406 250	8 421 502
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	28 500 000	40 000 000
Amortering av låneskulder	-1 001 750	-40 732 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 498 250	-732 432
Årets kassaflöde	7 339 266	-1 450 552
Likvida medel vid årets början	453 328	1 903 880
Likvida medel vid årets slut	7 792 594	453 328

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

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

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:

Byggnad 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 086 033	4 645 470
Hyror bostäder	1 682 919	1 867 173
Hyror p-platser/garage	716 155	672 240
Summa	7 485 107	7 184 883

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	16 419	18 360
EI	80 001	-
Överlåtelseavgifter	10 527	18 483
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 977	24 695
Övriga intäkter	1 203 909	991 132
Summa	1 332 833	1 052 670

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	23 386	32 327
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 048	9 337
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 356	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 958	37 204
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 974	35 743
VA & sanitet, installationer	17 427	44 370
Värme, installationer	74 790	46 368
Ventilation, installationer	-	52 798
El, installationer	22 702	21 459
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 669	25 147
Hiss	32 098	19 750
Övriga installationer	1 119	13 496
Huskropp	7 134	58 008
Markytor	-	1 864
P-platser/garage	2 509	-
Vattenskador	255 548	79 803
Skadedjur	-	1 613
Summa	468 720	479 284

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	10 383
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 815	185 008
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	709 591
VA & sanitet, installationer	23 978 069	11 761 860
El, installationer	1 897 500	1 275 813
Huskropp, tak	-	172 688
Markytor	-	27 413
Summa	25 917 384	14 142 755

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	157 190	151 470
Teknisk förvaltning	379 528	411 844
Besiktningsskostnader	6 366	48 114
Bevakningskostnader	-	5 606
Snöröjning	-	28 106
Serviceavtal	47 668	41 851
Förbrukningsmaterial	43 374	75 795
Övriga utgifter för köpta tjänster	994	46 838
El	317 982	279 928
Uppvärmning	1 025 115	1 061 905
Vatten och avlopp	298 046	277 875
Avfallshantering	131 470	149 834
Försäkringar	70 826	51 318
Systematiskt brandskyddsarbete	22 500	5 883
Hyressättningsavgift	2 780	2 780
Kabel-TV	85 707	84 598
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 768	2 770
Summa	2 600 313	2 726 515

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	50 061
Kontorsmateriel och trycksaker	110	688
Tele och post	7 647	7 550
Förvaltningskostnader	156 999	175 348
Revision	18 425	25 750
Jurist- och advokatkostnader	94 476	2 331
Bankkostnader	1 923	2 342
IT-tjänster	770	1 101
Övriga externa tjänster	13 750	128 489
Övriga externa kostnader	1 193 363	895 257
Summa	1 487 462	1 288 916

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Styrelsearvoden	199 199	225 512
Summa	199 199	225 512
Sociala avgifter	55 471	69 678
Summa	254 670	295 190

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Byggnader	1 806 639	1 806 639
Summa	1 806 639	1 806 639

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	180 663 898	180 663 898
-Mark	126 587 629	126 587 629
Utgående anskaffningsvärden	307 251 527	307 251 527
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 011 065	-1 204 426
	-3 011 065	-1 204 426
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 806 639	-1 806 639
	-1 806 639	-1 806 639
Utgående avskrivningar	-4 817 704	-3 011 065
 Redovisat värde	302 433 823	304 240 462
 <i>Varav</i>		
Byggnader	175 846 194	177 652 833
Mark	126 587 629	126 587 629
 Taxeringsvärden		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
Totalt taxeringsvärde	178 000 000	178 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>97 000 000</i>	<i>97 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	370 455	104 855
Summa	370 455	104 855

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 380 896	451 381
Transaktionskonto Handelsbanken	5 409 750	-
Transaktionskonto SEB	1 947	1 947
Summa	7 792 594	453 328

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 187 983	1 817 415
Förfaller 2-5 år från balansdagen	103 539 602	91 411 920
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 000 000	20 000 000
Summa	140 727 585	113 229 335

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	140 727 585	113 229 335
Summa	140 727 585	113 229 335

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,70 %	2021-04-28	1 084 983	-	-	1 084 983
Stadshypotek	1,66 %	2023-03-30	72 144 352	-	968 000	71 176 352
Stadshypotek	0,65 %	2021-01-18	-	15 000 000	-	15 000 000
Stadshypotek	0,71 %	2024-09-01	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	1,09 %	2027-09-01	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	1,04 %	2025-07-30	-	13 466 250	33 750	13 466 250
Summa			113 229 335	28 466 250	1 001 750	140 727 585

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	248 647	305 552
Upplupna räntekostnader	241 384	200 932
Förutbetalda intäkter	403 734	330 330
Upplupna revisionsarvoden	22 300	25 750
Upplupna driftskostnader	488 722	320 454
Summa	1 404 787	1 183 018

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	141 328 000	141 328 000
Summa ställda säkerheter	141 328 000	141 328 000

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Arsin Sezayesh
Styrelseordförande

Birthe Löfqvist

Carl-Gustaf Fritz

Ingrid Hultman

Per-Olof Derborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Sezayesh Arsin

09d97f0d-f764-47ca-a746-aad093b9e98a - 2021-03-23 19:27:20 UTC +02:00

BankID - 1e3349d6-135c-4e09-9789-72212f12b780 - SE

FRITZ CARL-GUSTAF

bfd0931-b334-484a-aad5-2f55b7bb01b4 - 2021-03-30 10:36:33 UTC +03:00

BankID - 00183440-7e2a-4d06-8a2b-ed48ad334c43 - SE

DERBORN PER-OLOF

6ef29ddf-eac2-4207-babe-dc883bac1f10 - 2021-04-06 10:28:43 UTC +03:00

BankID - 77168ed6-36a9-4b14-bca0-e2a44695df0d - SE

Hultman Ingrid

1d59342a-c0e7-46ec-a2aa-950d06710e0d - 2021-04-06 10:36:45 UTC +03:00

BankID - 8aed48ca-23c2-4c80-92e4-f298befbfb1f - SE

Carina Löfqvist Birthe

dac67b7d-6869-4b1d-b73c-f3c443e1fb15 - 2021-04-06 11:26:20 UTC +03:00

BankID - 5f42c245-f8c1-4e65-af46-1d64cfc6f4ed - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

This documents contains 18 pages before this page
Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

MAURITZSON ERIK

16814d30-72ec-4d85-845c-5d8f8ec3e34f - 2021-04-20 15:30:12 UTC +03:00
BankID - 08be56d6-cea6-44f2-aff6-c85722f64637 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3, org.nr 769613-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Vittsjöborg 3 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
- 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

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

MAURITZSON ERIK

f92984e8-152a-491d-b952-4316b0b5709d - 2021-04-20 15:30:12 UTC +03:00

BankID - 08be56d6-cea6-44f2-aff6-c85722f64637 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

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

