



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skultuna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skultuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Svea Tekla Alexandra Larsson Flote	Ordförande
Metin Kim Knudsen	Vice ordförande
Emelie Andrea Olsson	Kassör
Lars Christian Mårtensson	Ledamot

Jan Axel Ambrosius Flyman	Suppleant
Pontus John Inge Lindskogen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Axel Ambrosius Flyman, Metin Kim Knudsen, Svea Tekla Alexandra Larsson Flote, Pontus John Inge Lindskogen, Lars Christian Mårtensson och Emelie Andrea Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Rösen

Ordinarie Extern

Baker Tilly

Valberedning

Denise Henningsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rabatten 8	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

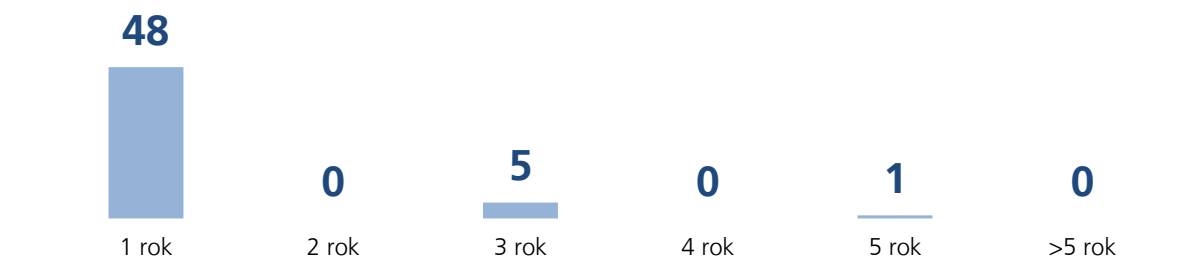
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Montering av taggläsare på MC/Barnvagnsförråd	2021
Montering rättstopp, backventil samt dränering och plattläggning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt bredband	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Triennium
Klottersanering	Sanerings Companiet
Källsortering	URBASER

Föreningens ekonomi

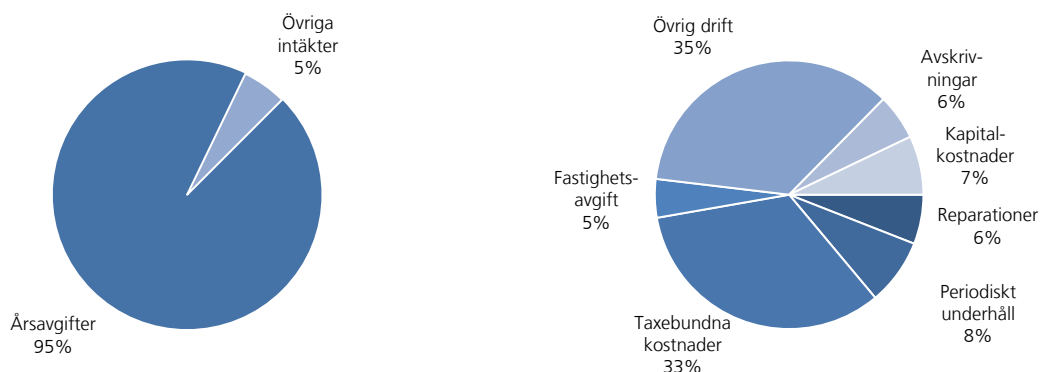
Vi kommer i första kvartalet träffa ekonom från SBC för att se över vår ekonomi och göra upp en flerårig plan för avgifterna och om de bör höjas, samt med hur mycket. Vi bestämde att höja med 5% i år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 014	838 425
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 795 848	1 851 164
Finansiella intäkter	60	69
Ökning av kortfristiga skulder	0	336 175
	1 795 908	2 187 408
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 500 722	1 980 468
Finansiella kostnader	120 894	121 492
Ökning av kortfristiga fordringar	7 667	33 583
Minskning av långfristiga skulder	58 276	58 276
Minskning av kortfristiga skulder	339 010	0
	2 026 569	2 193 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	601 353	832 014
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-230 661	-6 411

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	650	638	638
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 283	3 307	3 330	3 354
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	22	15
Värmekostnad/m ² totalyta	136	136	149	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	49	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	49	49	49
Soliditet (%)	7	6	9	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	81	-344	-912	-245
Nettoomsättning (tkr)	1 791	1 704	1 652	1 663

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 225	0	0	44 225
Uppskrivningsfond	5 400 000	0	0	5 400 000
Fond för yttre underhåll	360 000	360 000	-360 000	360 000
S:a bundet eget kapital	5 804 225	360 000	-360 000	5 804 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 244 569	-360 000	16 353	-4 900 921
Årets resultat	80 921	80 921	343 647	-343 647
S:a ansamlad förlust	-5 163 647	-279 079	360 000	-5 244 569
S:a eget kapital	640 578	80 921	0	559 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	80 921
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 884 568
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-360 000</u>
summa balanserat resultat	-5 163 647

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>137 788</u>
att i ny räkning överförs	-5 025 859

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 791 216	1 704 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 632	147 004
Summa rörelseintäkter		1 795 848	1 851 164

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 219 059	-1 578 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 630	-153 471
Personalkostnader	Not 6	-158 033	-248 210
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 371	-92 921
Summa rörelsekostnader		-1 594 093	-2 073 389

RÖRELSERESULTAT

201 755 **-222 224**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	-120 894	-121 492
Summa finansiella poster	-120 834	-121 423

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

80 921 **-343 647**

ÅRETS RESULTAT

80 921 **-343 647**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	8 567 367	8 660 737
Summa materiella anläggningstillgångar	8 567 367	8 660 737
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 567 367	8 660 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 577	5 234
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	663 069	883 406
Summa kortfristiga fordringar	665 646	888 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	665 646	888 640
SUMMA TILLGÅNGAR	9 233 013	9 549 378

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 225	44 225
Uppskrivningsfond		5 400 000	5 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	360 000	360 000
Summa bundet eget kapital		5 804 225	5 804 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 244 569	-4 900 921
Årets resultat		80 921	-343 647
Summa fritt eget kapital		-5 163 647	-5 244 569
SUMMA EGET KAPITAL		640 578	559 656
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 954 000	3 269 177
Summa långfristiga skulder		4 954 000	3 269 177
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 215 177	4 958 276
Leverantörsskulder		93 994	455 973
Skatteskulder		24 610	13 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	304 654	292 565
Summa kortfristiga skulder		3 638 435	5 720 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 233 013	9 549 378

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år
Markanläggning	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 587 173	1 512 219
Årsavgifter - lokaler	111 358	106 055
Hyrer förråd	1 200	1 200
Bredbandsintäkter	55 728	55 728
Överlåtelse/pantsättning	696	1 044
Avgift andrahandsuthyrning	35 034	27 872
Öresutjämning	27	42
	1 791 216	1 704 160

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	34 596
Försäkringsersättning	0	110 535
Återbäring försäkringsbolag	2 691	0
Övriga intäkter	1 941	1 873
	4 632	147 004

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	143 052	140 954
	Fastighetsskötsel beställning	7 599	456
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 811	0
	Snöröjning/sandning	1 169	4 888
	Myndighetstillsyn	12 488	0
	Gård	5 856	500
	Serviceavtal	5 324	5 324
	Förbrukningsmateriel	3 649	4 285
	Brandskydd	1 905	2 490
	Fordon	0	530
		184 853	159 427
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	8 025	0
	Tvättstuga	13 237	1 859
	Lås	2 488	0
	Installationer	0	10 548
	VVS	36 627	8 836
	Ventilation	33 388	0
	Elinstallationer	7 712	14 169
	Vattenskada	0	225 536
		101 477	260 948
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	39 031	40 000
	Entré/trapphus	2 513	0
	VVS	61 200	281 250
	Stambyte	35 044	42 713
		137 788	363 963
	Taxebundna kostnader		
	El	52 776	58 398
	Värme	337 274	338 679
	Vatten	122 255	123 110
	Sophämtning/renhållning	48 818	47 464
	Grovsopor	11 006	7 667
		572 129	575 318
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 686	34 414
	Kabel-TV	39 734	39 235
	Bredband	68 368	68 370
		142 788	142 019
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 024	77 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 219 059	1 578 787

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 289	3 962
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Juridiska åtgärder	0	2 500
	Inkassering avgift/hyra	6 750	5 100
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	17 500
	Föreningskostnader	2 188	2 693
	Fritids- och trivselkostnader	0	105
	Förvaltningsarvode	59 340	58 420
	Administration	2 518	3 614
	Konsultarvode	32 275	59 076
		123 630	153 471
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 250	183 250
	Löner	0	5 400
	Kostnadsersättningar	0	255
	Sociala kostnader	37 783	59 305
		158 033	248 210
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	86 724	86 274
	Markanläggning	6 647	6 647
		93 371	92 921

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 594 711	11 594 711
	Utgående anskaffningsvärde	11 594 711	11 594 711
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 933 974	-2 841 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 371	-92 921
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 027 345	-2 933 974
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 567 367	8 660 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		29 600 000	29 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 600 000	29 600 000
		29 600 000	29 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	59 358	51 392
	Klientmedel hos SBC	601 353	832 014
	Inkasso	2 358	0
		663 069	883 406
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	360 000	365 625
	Reservering enligt stadgar	360 000	360 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-360 000	-365 625
	Vid årets slut	360 000	360 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,210 %	2 976 000	3 007 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,000 %	4 900 000	4 900 000	2025-12-30
Handelsbanken	1,200 %	293 177	320 453	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		8 169 177	8 227 453	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 215 177	-4 958 276	
		4 954 000	3 269 177	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 877 797 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 440 000	8 440 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	118 250	116 250
Sociala avgifter	37 154	36 526
Ränta	2 901	16 406
Avgifter och hyror	146 349	123 383
	304 654	292 565

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi ser över en tillfredsställande lösning vad gäller mark och VA, som blev uppskjutet från 2020 till 2021 på grund av missnöje med projektledares upphandling. Vår plan är även att omfördela yta mellan barnvagnsförråd och MC-förråd, då det bor väldigt få barnfamiljer i vår och grannföreningens fastighet. Vi kommer även öka tillgängligheten för cykelparkering.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 13 / 4 2021



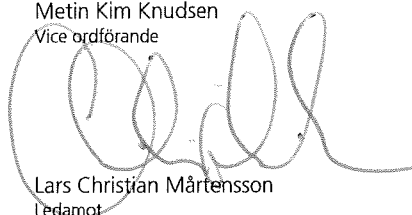
Svea Tekla Alexandra Larsson Flote
Ordförande



Metin Kim Knudsen
Vice ordförande



Emelie Andrea Olsson
Kassör



Lars Christian Mårtensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Christian Rösen
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skultuna
Org.nr. 746000-0503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skultuna för år 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skultuna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 22 april 2021



Christian Rosén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se