

Bostadsrättsföreningen Solheden

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Solheden
747000-0659
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solheden, 747000-0659, med säte i Trelleborg, 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 och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-27 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>
Martin Handal	Ordförande	2022
Linus Stafström	Ledamot	2021
Mathias Andersson	Ledamot	2021
Helena Jonasson	Ledamot	2021
Jenny Larsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Robin Frid	Suppleant	2022
------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Revelino AB	Auktoriserad revisor
Lotta Ström	Medlemsrevisor

Revisorssuppleanter

Revelino AB	Auktoriserad revisor
-------------	----------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Skölden 1 och Trelleborg Innerstaden 2:15 i Trelleborg kommun med därpå uppförda byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954 och 1967. Fastigheternas adresser är Carl Smithsgatan 12-32, Farmgatan 29-43, Frennegatan 2-4 och Ståtorpsgratan 8-40.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 36 garageplatser samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

4 rok

45 st

Total tomtarea: 10 473 kvm

Total bostadsarea: 3 870 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Skåne.

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

T.T.A. Fastighet & Skötsel

Ownit

Trelleborgs kommun

Trelleborgs kommun

Trelleborgs kommun

R1 Klimat

Skötsel av yttre miljö

Bredband

Avfall

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 110 965 kr och planerat underhåll för 59 375 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 2019-10-10 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 609 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 157 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020, samt extra föreningsstämma 22 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 66 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 avgifter för 2020 var oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 244	2 245	2 262	2 333
Resultat efter finansiella poster	569	321	605	471
Förändring av underhållsfond	550	452	544	372
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	116	-26	159	196
Soliditet %	45	38	35	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	565	565	565	565
Driftskostnad, kr / kvm	271	287	265	261
Ränta, kr / kvm	28	30	33	51
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	157	154	149	147
Lån, kr / kvm	916	986	1 032	1 096
Snittränta (%)	3,05	3,03	3,22	4,63

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 bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	129 627	2 135 449	89 755	320 848
Disposition enligt föreningsstämma			320 848	-320 848
Avsättning till underhållsfond		609 000	-609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 375	59 375	
Årets resultat				568 551
Vid årets slut	129 627	2 685 074	-139 022	568 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	410 603
Årets resultat före fondförändring	568 551
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-609 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 375
Summa över/underskott	429 529

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **429 529**

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	2 232 646	2 235 975
Övriga rörelseintäkter	3	11 281	9 483
Summa rörelseintäkter		2 243 927	2 245 458
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 220 577	-1 389 591
Övriga externa kostnader	7	-99 536	-173 244
Personalkostnader	8	-149 017	-148 131
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-97 509	-97 508
Summa rörelsekostnader		-1 566 639	-1 808 474
Rörelseresultat		677 288	436 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 281	-115 534
Summa finansiella poster		-108 117	-115 516
Resultat efter finansiella poster		569 171	321 468
Årets skattekostnader		-620	-620
Årets resultat		568 551	320 848

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	4 348 232	4 445 741
Summa materiella anläggningstillgångar		4 348 232	4 445 741
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		723 847	723 847
Summa finansiella anläggningstillgångar		723 847	723 847
Summa anläggningstillgångar		5 072 079	5 169 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 369	17 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 507	60 464
Summa kortfristiga fordringar		71 876	77 806
Kassa och bank	12	2 062 089	1 754 208
Summa omsättningstillgångar		2 133 965	1 832 014
SUMMA TILLGÅNGAR		7 206 044	7 001 602



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 627	129 627
Underhållsfond		2 685 074	2 135 449
Summa bundet eget kapital		2 814 701	2 265 076
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-139 022	89 755
Årets resultat		568 551	320 848
Summa fritt eget kapital		429 529	410 603
Summa eget kapital		3 244 230	2 675 679
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	2 563 865	3 270 945
Summa långfristiga skulder		2 563 865	3 270 945
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	982 076	546 000
Leverantörsskulder		44 854	109 258
Skatteskulder		22 257	23 268
Övriga skulder		2 268	41 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	346 494	335 251
Summa kortfristiga skulder		1 397 949	1 054 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 206 044	7 001 602

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	676 668	436 984
Avskrivningar	97 509	97 508
	774 177	534 492
Erhållen ränta	164	18
Erlagd ränta	-108 281	-115 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	666 060	418 976
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	5 930	-7 747
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-93 105	190 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 885	601 951
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-271 004	-271 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 004	-271 004
Årets kassaflöde	307 881	330 947
Likvida medel vid årets början	1 754 208	1 423 261
Likvida medel vid årets slut	2 062 089	1 754 208

(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 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:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 186 880	2 186 880
Hyror p-platser/garage	41 616	44 225
Övriga objekt	4 150	4 870
Summa	2 232 646	2 235 975

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	4 692	3 464
Övriga intäkter	6 589	6 019
Summa	11 281	9 483

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	4 863
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 171	6 012
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 927	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 717	5 948
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	27 688
VA & sanitet, installationer	10 995	53 117
Värme, installationer	8 816	15 813
El, installationer	-	4 144
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 769	5 134
Övriga installationer	513	-
Huskropp	51 554	11 408
Markytor	7 113	-
Vattenskador	3 390	2 097
Summa	110 965	136 224

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskropp, fönster	-	34 300
Markytor	59 375	109 800
Summa	59 375	144 100

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	86 865	85 485
Teknisk förvaltning	60 288	58 917
Sotning	1 818	1 283
Besiktningsskostnader	2 790	21 235
Snöröjning	4 250	13 000
Serviceavtal	5 666	5 325
Förbrukningsinventarier	-	3 200
Förbrukningsmaterial	14 362	5 939
El	55 363	87 054
Uppvärmning	387 801	403 127
Vatten och avlopp	151 058	138 203
Avfallshantering	139 320	129 215
Försäkringar	62 356	60 111
Systematiskt brandskyddsarbete	-	16 625
Bredband	78 300	78 300
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	2 249
Summa	1 050 237	1 109 267

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	5 400
Kostnader för transportmedel	-	750
Kontorsmateriel och trycksaker	1 487	-
Tele och post	2 475	2 475
Förvaltningskostnader	81 400	107 536
Revision	12 500	7 400
Jurist- och advokatkostnader	-	4 681
Bankkostnader	1 674	1 513
Övriga externa tjänster	-	37 500
Övriga externa kostnader	-	5 989
Summa	99 536	173 244

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft 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	64 000	64 000
Övriga arvoden	2 000	-
Löner till anställda	56 520	56 520
Summa	122 520	120 520
Sociala avgifter	26 497	27 611
Summa	149 017	148 131

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	97 509	97 508
Summa	97 509	97 508

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	11 747 993	11 747 993
Utgående anskaffningsvärden	11 747 993	11 747 993
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 302 252	-7 204 744
	-7 302 252	-7 204 744
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-97 509	-97 508
	-97 509	-97 508
Utgående avskrivningar	-7 399 761	-7 302 252
Redovisat värde	4 348 232	4 445 741
Varav		
Byggnader	4 348 232	4 445 741
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	2 256 000	2 256 000
Totalt taxeringsvärde	37 256 000	37 256 000
Varav byggnader	26 671 000	26 671 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	62 507	60 464
Summa	62 507	60 464

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	115	115
Transaktionskonto Handelsbanken	2 061 974	1 754 093
Summa	2 062 089	1 754 208

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	982 076	546 004
Förfaller 2-5 år från balansdagen	652 016	1 359 092
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 911 849	1 911 849
Summa	3 545 941	3 816 945

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	3 545 941	3 816 945
Summa	3 545 941	3 816 945

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,37 %	2021-09-30	572 072	-	28 000	544 072
SEB	2,65 %	2027-11-25	1 854 177	-	83 332	1 770 845
SEB	2,77 %	Rörligt	355 000	-	80 000	275 000
SEB	2,64 %	2026-04-24	1 035 696	-	79 672	956 024
Summa			3 816 945	-	271 004	3 545 941

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 räntekostnader	16 320	17 401
Förutbetalda intäkter	138 854	133 135
Upplupna revisionsarvoden	12 900	12 900
Upplupna driftskostnader	178 420	171 815
Summa	346 494	335 251

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.

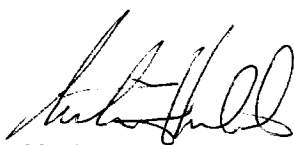
Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

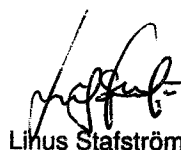
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	6 864 300	6 864 300
Summa ställda säkerheter	6 864 300	6 864 300

Underskrifter

Trelleborg, 2021-03-23



Martin Handal
Styrelseordförande



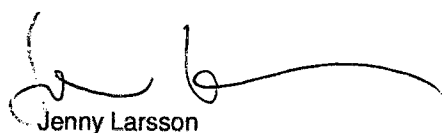
Lihus Stafström



Mathias Andersson

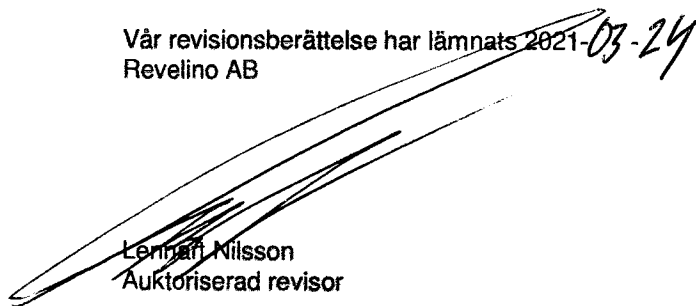


Helena Jonasson

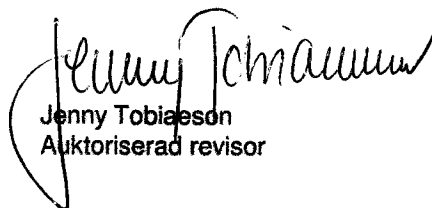


Jenny Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24
Revelino AB



Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor



Jenny Tobiasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solheden

Org.nr 747000-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solheden för räkenskapsåret 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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



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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

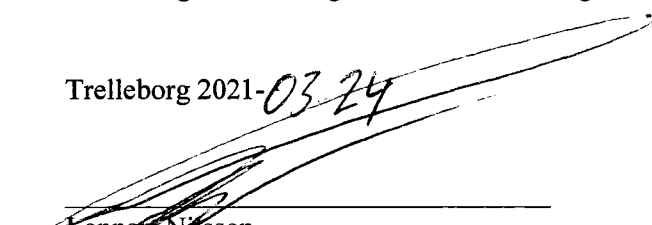
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

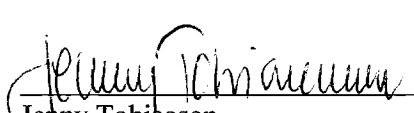
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Trelleborg 2021-03-24


Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor


Jenny Tobiasson
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 intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

