

Bostadsrättsföreningen Slussbron

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Slussbron
769616-5484
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

FD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slussbron, 769616-5484, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05 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>
Bengt Ahlm	Ordförande	2020
Patrik Areschoug	Ledamot	2020
Ewa Malmström	Ledamot	2020
Monica Ingves	Ledamot	2020
Klaus Palm (avgång 2020-02-02)	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Maria Astorga Billing	Suppleant	2020
Filip Erhardt	Suppleant	2020
Pia Mauritzon	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Sven Widing	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

Petter Magnusson		2020
Kenneth Olsson		2020
Arik Persson		2020

Firmateckning

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

rs

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slussen 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 78 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Slussplan 3A-B.

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 56 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
5	28	38	5	1	1

Total tomtarea:	920 kvm
Total bostadsarea:	5812 kvm
Total lokalarea:	421 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Härmakarna	56 kvm	36 månader
Solflex AB	59 kvm	36 månader
Landgren of Sweden AB	306 kvm	36 månader

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. Från och med 2020-01-01 hanteras den tekniska förvaltningen av SBC.

Väsentliga avtal

SBC	Teknisk förvaltning
Telia	Triple Play
SBC	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex och Firesafe	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 174 462 kr och planerat underhåll för 220 538 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-12-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 834 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 134 kr per kvm.

10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 116 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 118 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan start 2014

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 179	5 190	5 086	4 922
Resultat efter finansiella poster	-511	-553	-687	-517
Förändring av underhållsfond	613	818	520	919
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 208	968	1 120	891
Soliditet %	77	77	77	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	587	587	587	587
Driftskostnad, kr / kvm	305	307	281	243
Ränta, kr / kvm	106	148	155	185
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	134	131	129	147
Lån, kr / kvm	9 543	9 655	9 768	10 040
Snittränta (%)	1,11	1,53	1,58	1,84

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

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

40

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	206 153 000	2 568 175	-4 979 390	-552 574
Disposition enligt föreningsstämma			-552 574	552 574
Avsättning till underhållsfond		834 000	-834 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-220 538	220 538	
Årets resultat				-511 024
Vid årets slut	206 153 000	3 181 637	-6 145 426	-511 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 531 964
Årets resultat före fondförändring	-511 024
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-834 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 538
Summa över/underskott	-6 656 450

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 656 450**

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

20

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 554 714	4 548 960
Övriga rörelseintäkter	3	624 537	641 408
Summa rörelseintäkter		5 179 251	5 190 368
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 294 925	-2 063 132
Övriga externa kostnader	7	-230 885	-185 353
Personalkostnader	8	-183 331	-235 601
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 331 606	-2 339 436
Summa rörelsekostnader		-5 040 747	-4 823 522
Rörelseresultat		138 504	366 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 431	3 997
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 959	-923 418
Summa finansiella poster		-649 528	-919 421
Resultat efter finansiella poster		-511 024	-552 575
Årets resultat		-511 024	-552 574

10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	257 734 174	260 014 030
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	51 750
Summa materiella anläggningstillgångar		257 734 174	260 065 780
Summa anläggningstillgångar		257 734 174	260 065 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-1 882	235
Övriga fordringar		56 521	75 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	96 786	134 597
Summa kortfristiga fordringar		151 425	210 253
Kassa och bank	13	5 125 914	3 905 237
Summa omsättningstillgångar		5 277 339	4 115 490
SUMMA TILLGÅNGAR		263 011 513	264 181 270

80

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 153 000	206 153 000
Underhållsfond		3 181 637	2 568 175
Summa bundet eget kapital		209 334 637	208 721 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 145 426	-4 979 390
Årets resultat		-511 024	-552 574
Summa fritt eget kapital		-6 656 450	-5 531 964
Summa eget kapital		202 678 187	203 189 211
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	54 782 000	59 482 000
Summa långfristiga skulder		54 782 000	59 482 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 700 000	700 000
Leverantörsskulder		108 794	181 353
Skatteskulder		23 490	7 001
Övriga skulder		22 747	21 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	696 295	600 200
Summa kortfristiga skulder		5 551 326	1 510 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 011 513	264 181 270

80

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	138 504	366 875
Avskrivningar	2 331 606	2 339 435
	2 470 110	2 706 310
Erhållen ränta	8 431	3 997
Erlagd ränta	-657 959	-923 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 820 582	1 786 862
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	58 828	16 863
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	41 267	-175 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 920 677	1 628 139
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-252 339
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-252 339
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	1 220 677	675 800
Likvida medel vid årets början	3 905 237	3 229 437
Likvida medel vid årets slut	5 125 914	3 905 237

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättring	30 år
Inventarier	5 år

FD

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 411 431	3 417 559
Hyror lokaler	525 816	514 140
Hyror p-platser/garage	614 167	613 961
Övriga objekt	3 300	3 300
Summa	4 554 714	4 548 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	201 996	202 357
Vatten	57 885	30 861
El	242 507	223 826
Debiterad fastighetsskatt	83 844	83 844
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	13 250	12 700
Överlåtelseavgifter	18 433	3 378
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 516
Övriga intäkter	6 622	48 240
Försäkringsersättningar	-	34 686
Summa	624 537	641 408

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	8 082	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 439	1 331
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 698	54 815
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 316	4 885
VA & sanitet, installationer	54 484	12 231
Värme, installationer	1 274	949
Ventilation, installationer	9 033	13 214
El, installationer	-	1 869
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 303	-
Hiss	66 565	16 328
Övriga installationer	-	38 142
Huskropp	425	-
P-platser/garage	1 844	-
Vattenskador	-	3 356
Klottersanering	-	4 744
Summa	174 462	151 864

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	121 463	-
Markytor	99 075	-
Summa	220 538	-

fc

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	104 180	83 850
Teknisk förvaltning	266 370	322 187
Besiktningkostnader	15 302	-
Bevakningskostnader	-	2 494
Snöröjning	24 841	37 966
Serviceavtal	47 558	17 136
Förbrukningsinventarier	1 149	1 068
Förbrukningsmaterial	54 984	7 138
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 258	42 404
El	450 367	461 207
Uppvärmning	389 430	422 800
Vatten och avlopp	171 202	158 944
Avfallshantering	77 856	89 831
Försäkringar	48 280	47 225
Systematiskt brandskyddsarbete	13 624	11 572
Bredband	203 524	204 848
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	596
Summa	1 899 925	1 911 267

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	100	4 371
Tele och post	5 695	7 317
Förvaltningskostnader	169 585	137 897
Revision	19 497	18 725
Jurist- och advokatkostnader	-	684
Bankkostnader	1 826	2 537
IT-tjänster	2 654	-
Övriga externa tjänster	30 828	10 429
Övriga externa kostnader	700	3 393
Summa	230 885	185 353

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	127 500	181 295
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	9 000	-
Summa	139 500	184 295
Sociala avgifter	43 831	51 306
Summa	183 331	235 601

80

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 279 856	2 279 856
Inventarier, maskiner och installationer	51 750	59 580
Summa	2 331 606	2 339 436

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	227 134 686	226 770 000
-Mark	44 230 000	44 230 000
-Markanläggningar	-	-
	271 364 686	271 000 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	364 686
	-	364 686
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	271 364 686	271 364 686
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 350 656	-9 070 800
	-11 350 656	-9 070 800
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 279 856	-2 279 856
	-2 279 856	-2 279 856
<i>Utgående avskrivningar</i>	-13 630 512	-11 350 656
Redovisat värde	257 734 174	260 014 030
<i>Varav</i>		
Byggnader	213 504 174	215 784 030
Mark	44 230 000	44 230 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	124 000 000	110 000 000
Lokaler	10 418 000	8 385 000
Totalt taxeringsvärde	134 418 000	118 385 000
<i>Varav byggnader</i>	96 600 000	88 200 000

82

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	297 896	297 896
	297 896	297 896
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 Utgående anskaffningsvärden	297 896	297 896
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-246 146	-186 566
	-246 146	-186 566
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 750	-59 580
	-51 750	-59 580
 Utgående avskrivningar	-297 896	-246 146
 Redovisat värde	-	51 750

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	96 787	134 598
Summa	96 787	134 598

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 095 768	2 883 302
Placeringskonto SBAB	3 030 146	1 021 935
Summa	5 125 914	3 905 237

12

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 700 000	700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 800 000	2 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	51 982 000	56 682 000
Summa	59 482 000	60 182 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	59 482 000	60 182 000
Summa	59 482 000	60 182 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,95%	2020-02-28	19 850 000	-	300 000	19 550 000
SEB	1,14%	2020-02-28	19 665 000	-	200 000	19 465 000
SEB	0,96%	2022-02-28	20 667 000	-	200 000	20 467 000
Summa			60 182 000	-	700 000	59 482 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	194 418	183 331
Upplupna räntekostnader	3 356	5 094
Förutbetalda intäkter	309 321	279 198
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna driftskostnader	170 201	114 577
Summa	696 296	600 200

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2020 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	64 850 000	64 850 000
Summa ställda säkerheter	64 850 000	64 850 000

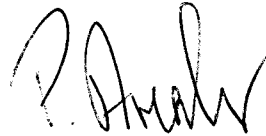
80

Underskrifter

Malmö, 2020-05-14



Bengt Ahm
Styrelseordförande



Patrik Areschoug



Ewa Malmström



Monica Ingves

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14
Ernst & Young



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Sven Widing
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slussbron, org.nr 769616-5484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussbron för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisoremas ansvarsamt* *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisoremas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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. PC

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Slussbron för räkenskapsåret 2019 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

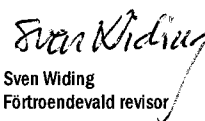
Malmö den 14 / 5 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson

Auktoriserad revisor



Sven Widing

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

