

Brf Betula i Kungsbacka

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Betula i Kungsbacka
769626-2836
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15 

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Betula i Kungsbacka, 769626-2836, med säte i Kungsbacka, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 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>
Elisabeth Kallhed Wijik	Ordförande	2021
Lars-Henrik Enered	Ledamot	2021
Lisa Larsson	Ledamot	2021
Maria Wilhelmsson	Ledamot	2022
William Forsdal	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Martin Björnfalk	Suppleant	2021
------------------	-----------	------


Ordinarie revisorer

David Sennerstam, Moore KLN AB	Auktoriserad revisor	2021
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Sara Fredlinger	Sammanställande	2021
Johanna Lindahl		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skårby 3:43 i Kungsbacka kommun med därpå uppförda byggnader med 115 lägenheter. Fastighetens 3 byggnader är uppförda 2014. Fastighetens adresser är Björkrivvägen 11, 13, 15 och 17, Mor Albertinas väg 4 och 6 samt Mor Brittas väg 3, 5 och 7.

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt. Genom arrendeavtal med kommunen förfogar föreningen även över 45 parkeringsplatser vilka hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	43	60	4	1

Total tomtarea: 5 196 kvm

Total bostadsarea: 7 045 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej 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

Kungsrikets fastighetsservice AB
Telenor SVerige AB
Jämtkraft Aktiebolag
Statkraft Värme AB
Veolia
Kone
Egain
Tormax
SafeTeam

Teknisk förvaltning
Bredband, TV & telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Källsortering
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal dörrautomatik
Serviceavtal låssystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 136 228 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Övriga åtgärder som gjorts i syfte att hålla fastigheten i fortsatt gott skick är att byta sand i sandlådan samt slipat och oljat träbänkar och bord på innergården.

Under året så utfördes även en 5-årsbesiktning av fastigheten såväl in- som utvändigt.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-06 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 479 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 210 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Bredda gångbanorna mellan husen	2021
Installation av kameraövervakning av vindsutrymmen	2021
Byte av sand runt gungorna	2021
Målning och lasering av lekutrustning och trädetaljer på innergård	2021
Beskrning av träd	2021

Utförda åtgärder

	<u>År</u>
5-årsbesiktning	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Slipning och oljning av trädetaljer på gården	2020
Genomgång och reparation av samtliga porttelefoner	2019
Översyn entrédörrar	2019
Byte av sand i sandlådan	2018
Upprättande av energideklaration	2018
Montering av tryckhandtag på vindsdörrar	2018
Tilläggsasfalterat innergård	2018
Investerat i energioptimering genom eGain	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25:e juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 13 protokollförda sammanträden.

I samband med villkorsändringsdag band föreningen ett mindre lån till mycket förmånlig ränta. En amortering gjordes samtidigt på 1 530 000 sek vilket styrelsen valt att göra istället för att göra avsättning till underhållsfond på konto vilket inte ger ränta i dagsläget. Styrelsen har beslutat att det är bättre att amortera lån istället för att ha pengar för underhåll på ett konto. Således ämnar styrelsen i slutet på varje år utvärda huruvida man ska göra en extraamortering.

Föreningen fick till slut ett bygglov för inglasning av balkonger under försommaren 2019. Dock gällde bygglovet inte samtliga balkonger och inglasning påbörjades för den del som bygglov medgivits. Bygglov för inglasning av resterande balkonger söktes under våren 2020. Kommunen meddelade avslag. Avslaget överklagades till Länsstyrelsen i Halland i mitten av maj. I december tillskrevs länsstyrelsen för att om möjligt lämna besked om när föreningen kunde förvänta sig ett beslut. Svaret vi fick var att man hade ca 1 års handläggningstid.

Föreningen arrenderar parkeringsplatser av kommunen. Efter önskemål från medlemmar har frågan om att sätta upp laddstolpar skickats vidare till kommunen. Kommunen uppgav att de vill se ett förslag först, men svaret lät positivt. Beslut i frågan måste tas på föreningsstämma då det är en större investering för föreningen. Även om det inte finns elbilar i föreningen idag är det något som kommer starkt.



Medlemsinformation

Allmänt

Under 2020 har vi satt upp anslagstavlor som sitter i varje entré vid postboxarna med information från styrelsen. Det kan t.ex. röra sig om att det tillfälligt är något som inte fungerar. Vår hemsida har uppdaterats och det fungerar nu utmärkt att prenumerera. Här får man nyheter och viktig information som rör vårt boende. Vi har även en Facebook grupp för våra medlemmar där man kan dryfta olika spörsmål.

Lägenhetsvärme

Värmen styrs centralt och är inte något som kan korrigeras för enskild lägenhet. Värme upplevs olika och därför har föreningen köpt in 6 stycken sensorer vilka medlemmarna kan låna för att få en korrekt avläsning av temperaturen i sina lägenheter.

Överlåtelser

Under 2020 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 20 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 151 medlemmar.
19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 154 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a april 2019 då avgifterna höjdes med 2 %. Inför 2021 har styrelsen beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	5 440	5 422	5 306	5 304
Resultat efter finansiella poster	294	29	-353	-605
Förändring av underhållsfond	1 479	1 450	307	307
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	390	154	915	662
Soliditet %	71	70	70	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	692	692	679	679
Driftskostnad, kr / kvm	297	279	290	295
Ränta, kr / kvm	138	198	237	253
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	210	206	44	44
Lån, kr / kvm	10 007	10 253	10 504	10 646
Snittränta (%)	1,38	1,93	2,26	2,37

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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	172 825 000	2 636 200	-4 033 427	28 842
Disposition enligt föreningsstämma			28 842	-28 842
Avsättning till underhållsfond		1 479 000	-1 479 000	
Årets resultat				293 877
Vid årets slut	172 825 000	4 115 200	-5 483 584	293 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 004 584
Årets resultat före fondförändring	293 877
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 479 000
Summa över/underskott	-5 189 707

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 189 707**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 034 044	5 010 444
Övriga rörelseintäkter	3	405 959	411 264
Summa rörelseintäkter		5 440 003	5 421 708
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-2 225 526	-2 048 785
Övriga externa kostnader	6	-218 655	-246 618
Personalkostnader	7	-155 402	-129 874
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 575 403	-1 575 401
Summa rörelsekostnader		-4 174 986	-4 000 678
Rörelseresultat		1 265 017	1 421 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 338	-1 392 460
Summa finansiella poster		-971 140	-1 392 188
Resultat efter finansiella poster		293 877	28 842
Årets resultat		293 877	28 842

↗

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	240 132 431	241 707 834
Summa materiella anläggningstillgångar		240 132 431	241 707 834
Summa anläggningstillgångar		240 132 431	241 707 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	260 475	255 544
Summa kortfristiga fordringar		260 477	255 546
Kassa och bank	11	2 687 808	2 386 848
Summa omsättningstillgångar		2 948 285	2 642 394
SUMMA TILLGÅNGAR		243 080 716	244 350 228

B

Balansräkning


<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		172 825 000	172 825 000
Underhållsfond		4 115 200	2 636 200
Summa bundet eget kapital		176 940 200	175 461 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 483 584	-4 033 427
Årets resultat		293 877	28 842
Summa fritt eget kapital		-5 189 707	-4 004 585
Summa eget kapital		171 750 493	171 456 615
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	63 300 000	66 600 000
Summa långfristiga skulder		63 300 000	66 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	7 200 000	5 630 000
Leverantörsskulder		255 811	93 876
Övriga skulder		3 941	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	570 471	569 737
Summa kortfristiga skulder		8 030 223	6 293 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 080 716	244 350 228

13

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 265 017	1 421 030
Avskrivningar	1 575 403	1 575 401
	2 840 420	2 996 431
Erhållen ränta	198	272
Erlagd ränta	-971 338	-1 392 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 869 280	1 604 243
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 931	-29 508
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	166 611	-382 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 030 960	1 192 515
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 900 000	45 430 000
Amortering av låneskulder	-5 630 000	-47 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 730 000	-1 770 000
Årets kassaflöde	300 960	-577 485
Likvida medel vid årets början	2 386 848	2 964 333
Likvida medel vid årets slut	2 687 808	2 386 848

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 876 621	4 851 189
Hyror p-platser	157 423	159 255
Summa	5 034 044	5 010 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter


	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	364 320	364 396
Överlåtelseavgifter	16 422	16 282
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 790	5 431
Övriga intäkter	11 427	25 155
Summa	405 959	411 264

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armatyrer, gemensamma utrymmen	7 647	506
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	85 150	44 105
VA & sanitet, installationer	1 038	506
Värme, installationer	2 594	3 038
Ventilation, installationer	1 038	759
El, installationer	-	5 904
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 194	13 684
Hiss	25 258	10 539
Övriga installationer	-	5 203
Huskropp	1 427	633
Markytor	3 882	-
Vattenskador	-	506
Summa	136 228	85 383

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Teknisk förvaltning	327 845	321 416
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 297	17 474
Städning	2 075	-
Besiktningkostnader	52 636	6 892
Snöröjning	3 468	13 398
Serviceavtal	117 533	69 722
Förbrukningsinventarier*	17 977	21 475
Förbrukningsmaterial	16 736	26 082
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 003	3 359
El	176 392	149 828
Uppvärmning	205 152	245 491
Vatten och avlopp	406 767	376 354
Avfallshantering	192 231	165 775
Försäkringar	31 022	58 820
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 840
Arrendeavgifter	162 000	121 500
Kommunikationskostnader	366 164	363 976
Summa	2 089 298	1 963 402

* Kostnad 2020 avser inköp av anslagstavlor till trappuppgångar samt sandlädessand. Kostnad 2019 avser inköp av verktyg vilka finns tillgängliga för utlåning till medlemmar. 

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 926
Kontorsmateriel och trycksaker	1 775	4 288
Tele och post	8 041	11 242
Ekonomisk förvaltning	153 672	151 252
Övriga förvaltningskostnader	30 740	46 962
Revision	12 066	10 663
Jurist- och advokatkostnader	3 080	-
Bankkostnader	1 650	2 439
IT-tjänster	1 155	966
Övriga externa tjänster	3 600	6 780
Övriga externa kostnader	2 876	8 100
Summa	218 655	246 618

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	118 249	92 579
Utbildning	-	3 556
Summa	118 249	96 135
Sociala avgifter	37 153	33 739
Summa	155 402	129 874

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 575 403	1 575 401
Summa	1 575 403	1 575 401

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	157 540 206	157 540 206
-Mark	92 037 902	92 037 902
	249 578 108	249 578 108
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
 Utgående anskaffningsvärden	 249 578 108	 249 578 108
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 870 274	-6 294 873
	-7 870 274	-6 294 873
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 575 403	-1 575 401
	-1 575 403	-1 575 401
 Utgående avskrivningar	 -9 445 677	 -7 870 274
 Redovisat värde	 240 132 431	 241 707 834
 <i>Varav</i>		
Byggnader	148 094 529	149 669 932
Mark	92 037 902	92 037 902
 Taxeringsvärden		
Bostäder	109 200 000	109 200 000
Totalt taxeringsvärde	109 200 000	109 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>90 000 000</i>	<i>90 000 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring	38 507	35 324
Förutbetalda kostnader	221 968	220 220
Summa	260 475	255 544

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 162 036	1 860 776
Transaktionskonto Handelsbanken	-	6 390
Placeringskonto Handelsbanken	525 772	519 682
Summa	2 687 808	2 386 848

Not 12 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 200 000	5 630 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 700 000	27 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	38 600 000	38 800 000
Summa	70 500 000	72 230 000

Not 13 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	70 500 000	72 230 000
Summa	70 500 000	72 230 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,94 %	2026-12-28	19 800 000	-	-200 000	19 600 000
Stadshypotek	1,33 %	2021-12-30	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	0,95 %	2024-06-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	1,34 %	2027-06-30	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek*	0,61 %	2020-12-18	5 430 000	-	-5 430 000	-
Stadshypotek	0,57 %	2023-12-30	-	3 900 000	-	3 900 000
Summa			72 230 000	3 900 000	-5 630 000	70 500 000

* Lånet var kapitalbundet till 2020-12-18. Räntan var rörlig under bindningstiden.

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	155 404	122 221
Upplupna räntekostnader	2 853	3 320
Förutbetalda intäkter	311 959	344 151
Upplupna revisionsarvoden	16 000	20 000
Upplupna driftskostnader	84 255	80 045
Summa	570 471	569 737

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	77 000 000	77 000 000
Summa ställda säkerheter	77 000 000	77 000 000

Underskrifter

Kungsbacka, 2021-03-15



Elisabeth Kallhed Wijk
Styrelseordförande



Lars-Henrik Enered



Lisa Larsson



Maria Wilhelmsson



William Forsdal

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23



David Sennerstam
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka
Org.nr. 769626-2836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbacka 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. *B*

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 Bostadsrättsföreningen Betula i Kungsbäcka 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 mars 2021



David Sennerstam

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta 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

