

Bostadsrättsföreningen Skansen Lejonet

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Skansen Lejonet
769614-0776
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 Skansen Lejonet, 769614-0776, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skansen Lejonet. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2008-03-14 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Claes-Erik Bergqvist	Ordförande	2021
Juha-Pekka Leppänen	Ledamot	2021
Stefan Dahlin	Ledamot	2021
Tyrone Magnusson	Ledamot	2021
Anton Gustafsson	Ledamot	2021
Ordinarie revisorer		
Sören Maxén, Gothia Revision	Auktoriserad revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Stellan Jeanson	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Sofia Ryd		2021
Eleonore Glender		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stampen 19:7 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Ranängsgatan 12 i Göteborg.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
11 st	6 st

Total tomtarea:	572 kvm
Total bostadsarea:	1 250 kvm
Total lokalarea:	100 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Kun Liang	50 kvm	2022-01-31
Shaxawan Karim	50 kvm	2022-04-01

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-08-10.

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

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar
QSEC	Serviceavtal värmesystem
Ragn-Sells	Källsortering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 486 kr och underhåll för 84 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 250 736 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 186 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 26 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 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 108	1 058	1 211	1 230
Resultat efter finansiella poster	56	123	-37	178
Förändring av underhållsfond	166	246	241	236
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	128	115	-40	180
Soliditet %	38	37	37	37
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	703	689	689	861
Driftskostnad, kr / kvm	304	287	273	259
Ränta, kr / kvm	121	114	293	247
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	186	182	179	175
Lån, kr / kvm	10 872	11 343	11 424	11 479
Snittränta (%)	1,11	1,01	2,56	2,15

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 757 438	940 028	11 162 416	-18 754 178	122 588
Disposition enligt föreningsstämma				122 588	-122 588
Avsättning till underhållsfond		250 736		-250 736	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 375		84 375	
Återföring uppskrivningsfond			-111 240	111 239	
Årets resultat					55 743
Vid årets slut	15 757 438	1 106 389	11 051 176	-18 686 712	55 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-18 520 351
Årets resultat före fondförändring	55 743
Årets avsättning till underhållsfond	-250 736
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 375
Återföring uppskrivningsfond	111 240
Summa över/underskott	-18 519 729

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-18 519 729**

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	1 031 136	1 009 568
Övriga rörelseintäkter	3	77 114	48 439
Summa rörelseintäkter		1 108 250	1 058 007
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-549 651	-449 349
Övriga externa kostnader	7	-63 063	-62 304
Personalkostnader	8	-38 365	-31 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-238 264	-238 264
Summa rörelsekostnader		-889 343	-781 711
Rörelseresultat		218 907	276 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 292	-153 908
Summa finansiella poster		-163 164	-153 708
Resultat efter finansiella poster		55 743	122 588
Årets resultat		55 743	122 588

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 510 758	23 749 022
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 510 758	23 749 022
Summa anläggningstillgångar		23 510 758	23 749 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		118	-
Övriga fordringar		5 524	5 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 131	39 446
Summa kortfristiga fordringar		46 773	44 970
Kassa och bank	13	650 176	912 754
Summa omsättningstillgångar		696 949	957 724
SUMMA TILLGÅNGAR		24 207 707	24 706 746

J

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		15 757 438	15 757 438
Uppskrivningsfond		11 051 176	11 162 416
Underhållsfond		1 106 389	940 028
Summa bundet eget kapital		27 915 003	27 859 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 686 712	-18 754 178
Årets resultat		55 743	122 588
Summa fritt eget kapital		-18 630 969	-18 631 590
Summa eget kapital		9 284 034	9 228 292
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 687 652	10 080 000
Summa långfristiga skulder		9 687 652	10 080 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 990 000	5 232 652
Leverantörsskulder		115 197	37 324
Skatteskulder		4 113	3 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	126 711	125 181
Summa kortfristiga skulder		5 236 021	5 398 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 207 707	24 706 746

A

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	218 907	276 296
Avskrivningar	238 264	238 264
	<u>457 171</u>	<u>514 560</u>
Erhållen ränta	128	200
Erlagd ränta	-163 292	-153 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>294 007</u>	<u>360 852</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 803	-17 726
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	80 218	4 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>372 422</u>	<u>347 982</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-635 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-635 000</u>	<u>-110 000</u>
Årets kassaflöde	<u>-262 578</u>	<u>237 982</u>
Likvida medel vid årets början	<u>912 754</u>	<u>674 772</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>650 176</u>	<u>912 754</u>

(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:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	878 136	860 892
Hyror lokaler	153 000	148 676
Summa	1 031 136	1 009 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	60 180	39 780
Överlåtelseavgifter	-	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 860	3 492
Övriga intäkter	2 074	2 866
Summa	77 114	48 439

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	9 990
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 179	6 175
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 484	-
VA & sanitet, installationer	10 824	9 009
Ventilation, installationer	2 156	-
Hiss	24 843	8 736
Markytor	-	10 256
Vattenskador	-	17 340
Summa	54 486	61 506

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hiss	84 375	-
Summa	84 375	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	37 203	36 319
Besiktningkostnader	1 890	1 839
Gångbanerenhållning	2 217	2 017
Serviceavtal	71 415	40 668
Förbrukningsinventarier	-	1 348
Förbrukningsmaterial	5 450	4 097
El	17 027	21 294
Uppvärmning	112 767	125 898
Vatten och avlopp	64 599	56 503
Avfallshantering	30 702	30 208
Försäkringar	7 143	6 868
Kommunikationskostnader	60 377	60 783
Summa	410 790	387 843

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	177	-
Tele och post	1 045	1 045
Förvaltningskostnader	42 537	42 807
Revision	17 795	17 741
Bankkostnader	809	711
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	63 063	62 304



Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några 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	30 000	25 000
Summa	30 000	25 000
Sociala avgifter	8 365	6 794
Summa	38 365	31 794

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	238 264	238 264
Summa	238 264	238 264

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	22 477 731	22 477 731
-Mark	3 258 709	3 258 709
Utgående anskaffningsvärden	25 736 440	25 736 440
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 987 418	-1 749 154
	-1 987 418	-1 749 154
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-238 264	-238 264
	-238 264	-238 264
Utgående avskrivningar	-2 225 682	-1 987 418
Redovisat värde	23 510 758	23 749 022
Varav		
Byggnader	20 252 049	20 490 313
Mark	3 258 709	3 258 709
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	1 291 000	1 291 000
Totalt taxeringsvärde	35 691 000	35 691 000
Varav byggnader	15 635 000	15 635 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	77 500	77 500
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	77 500	77 500
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-77 500	-77 500
	-77 500	-77 500
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-77 500	-77 500
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	41 131	39 446
Summa	41 131	39 446

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	650 176	912 754
Summa	650 176	912 754

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 990 000	5 232 652
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 687 652	10 080 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 677 652	15 312 652

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	14 677 652	15 312 652
Summa	14 677 652	15 312 652

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,74%	2021-03-08	5 010 000	-	80 000	4 930 000
Nordea	1,18%	2022-02-16	5 150 000	-	-	5 150 000
Nordea	0,84%	2023-02-15	5 152 652	-	555 000	4 597 652
Summa			15 312 652	-	635 000	14 677 652

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	8 948	10 104
Förutbetalda intäkter	57 250	58 369
Upplupna revisionsarvoden	17 400	17 000
Upplupna driftskostnader	43 113	39 708
Summa	126 711	125 181

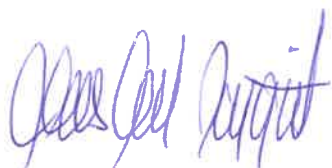
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 623 000	15 623 000
Summa ställda säkerheter	15 623 000	15 623 000

Underskrifter


Göteborg, 2021-05-10



Claes-Erik Bergqvist
Styrelseordförande



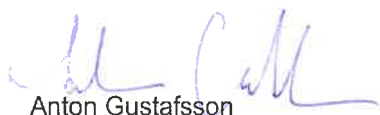
Juha-Pekka Leppänen



Stefan Dahlin



Tyrone Magnusson



Anton Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18
Gothia Revision



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skansen Lejonet
Org.nr 769614-0776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skansen Lejonet för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 18 maj 2021



Sören Maxén
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 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

