

# Bostadsrättsföreningen 32:an i Malmö

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf 32:an i Malmö**  
769614-0370  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf 32:an i Malmö, 769614-0370, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-16 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>
Pernilla Wiremyr	Ordförande	2021
Alexander Horvath	Ledamot	2021
Cecilia Lindgren	Ledamot	2021
Christoffer Horvath	Utträde 210304	

##### Styrelsesuppleanter

Annika Schön	Suppleant	2021
Jonas Hassan	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

#### Firmateckning

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

C

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hildegard 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 12 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Västra Stallmästaregatan 32.

Föreningen upplåter 12 lägenheter. Föreningen har även 2 lokaler som används som fritidsrum av medlemmarna.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	3	4	2

Total tomtarea:	797 kvm
Total bostadsarea:	687 kvm
Total lokalarea:	55 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-03.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne  
Lars Hansson i Skåne  
Telenor  
Öresundskraft  
E.ON  
Anticimex  
E.ON

Fastighetsskötsel  
Städning  
Kabel-TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal värmesystem

↳

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 485 kr och planerat underhåll för 521 357 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-18 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 160 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 216 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av balkonger och tvättutrustning.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Relining av bottenplatta	2019
Byte fjärrvärmväxlare	2019
Installation av fiber	2018
Trivselförbättringar på takbalkong samt allmänna utrymmen i källaren	2016
Nya fönster i hela fastigheten samt ny port	2016
Ommålning av trapphuset samt inköp av nya postboxar	2015
Säkerhetsdörrar inköptes och installerades i samtliga lägenheter	2015
All el drogs om i fastigheten (Slutbesiktning gjord under 2015)	2014
Portsystem med taggar installerades	2014

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juli 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under 2020 har styrelsen fortsatt att aktivt aktivt arbeta med att se över föreningens kostnader. Som resultat av detta har en avgift för andrahandsuthyrning införts på motsvarande 10% av gällande prisbasbelopp.

Trivselförbättringar har skett på gården där päronträdet har beskurits. Dörrstängare till källare och vind har installerats i fastigheten samt sopnedkassen har satts igen. Vidare har en utrensning av vinds- och källarutrymmen genomförts av styrelsen.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år skedde 2 överlåtelser.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.  
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 15 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 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

↳

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	527	493	491	474
Resultat efter finansiella poster	-482	-712	-12	-52
Förändring av underhållsfond	-28	-426	103	117
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-324	-155	12	-44
Soliditet %	75	73	81	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	752	712	705	686
Driftskostnad, kr / kvm	312	376	362	373
Ränta, kr / kvm	54	50	44	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	216	232	138	158
Lån, kr / kvm	4 915	4 960	3 773	3 796
Snittränta (%)	1,10	1,01	1,15	1,15

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	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>12 566 100</b>	<b>27 600</b>	<b>-446 863</b>	<b>-712 046</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-712 046	712 046
Avsättning till underhållsfond		160 000	-160 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-187 600	187 600	
Årets resultat				-482 204
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 566 100</b>	<b>-</b>	<b>-1 131 309</b>	<b>-482 204</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 158 909
Årets resultat före fondförändring	-482 204
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-160 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 600
Summa över/underskott	-1 613 513

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 613 513**

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

C

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	516 768	488 940
Övriga rörelseintäkter	3	9 914	4 295
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>526 682</b>	<b>493 235</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-774 684	-932 839
Övriga externa kostnader	7	-63 460	-104 778
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-130 555	-130 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-968 699</b>	<b>-1 168 170</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-442 017</b>	<b>-674 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 209	-37 141
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 187</b>	<b>-37 111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-482 204</b>	<b>-712 046</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-482 204</b>	<b>-712 046</b>

↳



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	14 471 677	14 598 482
Inventarier, maskiner och installationer	10	67 500	71 250
Summa materiella anläggningstillgångar		14 539 177	14 669 732
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 539 177	14 669 732
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 565	8 924
Summa kortfristiga fordringar		5 572	8 931
<b>Kassa och bank</b>	12	136 648	905 418
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		142 220	914 349
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		14 681 397	15 584 081

↳

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 566 100	12 566 100
Underhållsfond		-	27 600
Summa bundet eget kapital		12 566 100	12 593 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 131 309	-446 863
Årets resultat		-482 204	-712 046
Summa fritt eget kapital		-1 613 513	-1 158 909
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 952 587</b>	<b>11 434 791</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	2 723 166	1 135 625
Summa långfristiga skulder		2 723 166	1 135 625
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	923 956	2 544 453
Leverantörsskulder		22 929	411 173
Skatteskulder		2 022	1 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	56 737	56 623
Summa kortfristiga skulder		1 005 644	3 013 665
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 681 397</b>	<b>15 584 081</b>

⌋

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-442 017	-674 935
Avskrivningar	130 555	130 553
	<b>-311 462</b>	<b>-544 382</b>
Erhållen ränta	22	30
Erlagd ränta	-40 209	-37 141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-351 649</b>	<b>-581 493</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 359	-267
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-387 524	338 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-735 814</b>	<b>-243 096</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 527 301	2 050 000
Amortering av låneskulder	-2 560 257	-1 169 831
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-32 956</b>	<b>880 169</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-768 770</b>	<b>637 073</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>905 418</b>	<b>268 345</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>136 648</b>	<b>905 418</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C:

## 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	40-100 år
Fiberinstallation	20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	516 768	488 940
<b>Summa</b>	<b>516 768</b>	<b>488 940</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	-	2 326
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 022	-
Övriga intäkter	1 892	1 969
<b>Summa</b>	<b>9 914</b>	<b>4 295</b>

C

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	169
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 900	-
VA & sanitet, installationer	500	51 147
EI, installationer	2 979	4 573
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 731	-
Markytor	7 375	-
<b>Summa</b>	<b>21 485</b>	<b>55 889</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	521 357	393 125
Värme, installationer	-	205 000
<b>Summa</b>	<b>521 357</b>	<b>598 125</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	18 228	16 524
Teknisk förvaltning	43 052	59 370
Besiktningkostnader	-	5 625
Serviceavtal	3 750	3 751
Förbrukningsmaterial	1 471	2 609
EI	20 294	31 223
Uppvärmning	96 374	94 855
Vatten och avlopp	28 419	26 201
Avfallshantering	11 555	21 795
Försäkringar	4 858	5 910
Kabel-TV	3 705	10 964
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	135	-
<b>Summa</b>	<b>231 842</b>	<b>278 825</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 370
Kostnader för transportmedel	209	-
Tele och post	704	814
Förvaltningskostnader	42 472	42 404
Revision	16 800	13 875
Bankkostnader	2 575	1 850
Stämpelskatt	-	10 715
Övriga externa tjänster	-	31 250
Övriga externa kostnader	700	1 500
<b>Summa</b>	<b>63 460</b>	<b>104 778</b>

C

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	126 805	126 803
Inventarier, maskiner och installationer	3 750	3 750
<b>Summa</b>	<b>130 555</b>	<b>130 553</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 497 486	15 229 428
-Mark	4 731 942	-
	15 229 428	15 229 428
<i>Årets ombokningar</i>		
-Byggnader	-	-4 731 942
-Mark	-	4 731 942
	-	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>15 229 428</b>	<b>15 229 428</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-630 946	-504 143
	-630 946	-504 143
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 805	-126 803
	-126 805	-126 803
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-757 751</b>	<b>-630 946</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 471 677</b>	<b>14 598 482</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 739 735	9 866 540
Mark	4 731 942	4 731 942
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	13 200 000	13 200 000
Lokaler	54 000	54 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>13 254 000</b>	<b>13 254 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	6 454 000	6 454 000

⌋

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	75 000	75 000
	<u>75 000</u>	<u>75 000</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 750	-
	<u>-3 750</u>	<u>-</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 750	-3 750
	<u>-3 750</u>	<u>-3 750</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 500</b>	<b>-3 750</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>67 500</b>	<b>71 250</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	5 565	8 924
<b>Summa</b>	<b>5 565</b>	<b>8 924</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto 1 Handelsbanken	136 648	865 365
Transaktionskonto 2 Handelsbanken	-	40 053
<b>Summa</b>	<b>136 648</b>	<b>905 418</b>

C

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	923 956	2 544 453
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 723 166	1 135 625
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 647 122</b>	<b>3 680 078</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	3 647 122	3 680 078
<b>Summa</b>	<b>3 647 122</b>	<b>3 680 078</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,21 %	Löst	1 632 953	-	1 632 953	-
Stadshypotek	0,85 %	Löst	900 000	-	900 000	-
Stadshypotek	0,90 %	2022-09-30	1 147 125	-	11 500	1 135 625
Stadshypotek	0,95 %	2021-04-26	-	900 000	4 500	895 500
Stadshypotek	1,27 %	2022-04-30	-	1 627 301	11 304	1 615 997
<b>Summa</b>			<b>3 680 078</b>	<b>2 527 301</b>	<b>2 560 257</b>	<b>3 647 122</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 560	1 445
Förutbetalda intäkter	21 714	18 868
Upplupna revisionsarvoden	15 300	13 500
Upplupna driftskostnader	18 163	22 810
<b>Summa</b>	<b>56 737</b>	<b>56 623</b>

5



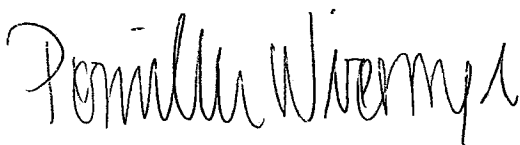
## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	3 699 000	3 699 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 699 000</b>	<b>3 699 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021-04-28



Pernilla Wiremyr  
Styrelseordförande

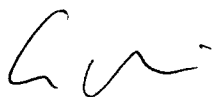


Alexander Horvath



Cecilia Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf 32:an i Malmö, org.nr 769614-0370

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 32:an i Malmö för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf 32:an i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4/5-2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

