

Bostadsrättsföreningen Älgen

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Älgen

746001-0205

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till balansräkning	14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älgen, 746001-0205, 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 1936-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-23 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>
Lucia Prieto	Ordförande	2021
Jens Eriksson	Ledamot	2021
Isak Einarsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Bo Madsen	Suppleant	2021
Emma Persson Borgström	Suppleant	2021
Kjell Norgren	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Boel Hansson, Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
--	----------------------

Valberedning

Tiger Hillarp
Emma Nilsson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Friden 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Osbygatan 1.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
3	5	5	7	2	4	1

Total tomtarea: 791 kvm
Total bostadsarea: 1 523 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-04.


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

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Städfirman CR i Malmö
E.ON
E.ON
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedjursbekämpning 

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 212 kr och planerat underhåll för 93 382 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-12-10 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 240 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Målningsarbete	2020
Gymgolv	2020
Tvättstuga, tvättmaskin	2020
Fjärrvärmeanläggning	2019
Entréport	2018
Värmesystem och tappvattensystem, lägenheter	2017
Relining, bottenavlopp	2017
Port, byte	2017
Tvättstuga, torktumlare	2017
Spillvattenledningar, filmning och spolning	2016
Fjärrvärmeanläggning, ny cirkulationspump	2014
Fasad, omfogning och balkongrenovering, gårdssida	2013
Fasad, omfogning och balkongrenovering, framsida	2010
Tvättstuga, tvättmaskiner	2009
Spillvattenledningar, spolning	2007
Vindar	2005
El lägenheter, ledningar och säkringsskåp	2005
Säkerhetsdörrar	2003
Tappvattenledningar, byte	2000-2002
Trapphus, målning	2000
Tvättstuga, tvättmaskiner	2000
Fönster	1996
Fjärrvärmeanläggning	1995

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt


Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Det är styrelsens bedömning att utbrottet av Covid-19 inte haft någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår

Styrelsens ord

År 2020 har en arbetsgrupp (bestående av medlemmar i föreningen) påbörjat uppbyggnaden av ett gemensamt gym i källaren vid sidan av tvättstugan. Snickeridetaljer i trapphuset har målats, dörrstopp satts upp i port mot gården och en torktumlare har bytts ut i källaren. Mycket av det löpande underhållet av gemensamma utrymmen samt gården har skötts solidariskt av föreningens medlemmar vilket medfört mycket låga kostnader. Översyn av ventilationen (OVK) har inte kunnat genomföras med anledning av Covid 19 varpå föreningen står på kö hos en firma för genomförande av detta så snart det är möjligt.

Under året har styrelsen planerat och förberett för en del underhåll och installationer som kommer att genomföras år 2021. Det kommer att installeras fiber för gemensamt bredband samt en ny elcentral. 

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 32 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 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	900	860	841	825
Resultat efter finansiella poster	134	167	109	-136
Förändring av underhållsfond	147	194	158	-76
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	11	-3	-26	-37
Soliditet %	11	8	2	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	568	560	551	540
Driftskostnad, kr / kvm	243	256	259	267
Ränta, kr / kvm	51	52	54	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	154	152	153
Lån, kr / kvm	2 062	2 079	2 096	2 112
Snittränta (%)	2,47	2,50	2,55	3,18

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. 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	33 544	971 394	-897 974	167 416
Disposition enligt föreningsstämma			167 416	-167 416
Avsättning till underhållsfond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 382	93 382	
Årets resultat				133 966
Vid årets slut	33 544	1 118 012	-877 176	133 966


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-730 558
Årets resultat före fondförändring	133 966
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 382
Summa över/underskott	-743 210

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-743 210**

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	865 297	853 623
Övriga rörelseintäkter	3	34 529	6 719
Summa rörelseintäkter		899 826	860 342
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-539 104	-433 143
Övriga externa kostnader	7	-93 569	-124 085
Personalkostnader	8	-31 842	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-23 702	-23 703
Summa rörelsekostnader		-688 217	-613 786
Rörelseresultat		211 609	246 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 708	-79 230
Summa finansiella poster		-77 643	-79 140
Resultat efter finansiella poster		133 966	167 416
Årets resultat		133 966	167 416

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	2 697 393	2 721 095
Summa materiella anläggningstillgångar		2 697 393	2 721 095
Summa anläggningstillgångar		2 697 393	2 721 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 876	1 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 227	17 284
Summa kortfristiga fordringar		29 103	18 955
Kassa och bank	12	995 949	860 429
Summa omsättningstillgångar		1 025 052	879 384
SUMMA TILLGÅNGAR		3 722 445	3 600 479

mt

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		33 544	33 544
Underhållsfond		1 118 012	971 394
Summa bundet eget kapital		1 151 556	1 004 938
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-877 176	-897 974
Årets resultat		133 966	167 416
Summa fritt eget kapital		-743 210	-730 558
Summa eget kapital		408 346	274 380
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 861 695	3 140 557
Summa långfristiga skulder		2 861 695	3 140 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	278 862	25 528
Leverantörsskulder		26 614	19 465
Skatteskulder		3 450	1 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 478	139 118
Summa kortfristiga skulder		452 404	185 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 722 445	3 600 479

ms

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	211 609	246 556
Avskrivningar	23 702	23 703
	235 311	270 259
Erhållen ränta	65	90
Erlagd ränta	-77 708	-79 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	157 668	191 119
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 147	-541
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 528	-4 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 049	185 750
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-25 528	-25 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 528	-25 528
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Insatser	-	33 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	33 544
Årets kassaflöde	135 521	193 766
Likvida medel vid årets början	860 428	666 663
Likvida medel vid årets slut	995 949	860 429

(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 120 år*

* Avskrivningsperioden om rak avskrivning på 120 år startade 2014 och byggnaden är fullt avskriven år 2134.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	865 297	853 623
Summa	865 297	853 623

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	3 529	3 439
Övriga intäkter	2 183	3 280
Försäkringsersättningar	28 817	-
Summa	34 529	6 719

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 389	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 513	-
VA & sanitet, installationer	20 787	-
Ventilation, installationer	3 439	-
Övriga installationer	15 800	-
Vattenskador	26 899	-
Klottersanering	1 385	2 770
Summa	75 212	2 770

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 983	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	65 399	-
Värme, installationer	-	40 125
Summa	93 382	40 125

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 531	34 425
Fastighetsförvaltning utöver avtal	992	-
Städning	20 940	20 571
Besiktningkostnader	-	10 625
Förbrukningsmaterial	3 877	10 025
El	25 237	31 801
Uppvärmning	175 130	180 457
Vatten och avlopp	53 906	51 311
Avfallshantering	19 618	20 670
Försäkringar	13 852	12 197
Kabel-TV	18 427	18 166
Summa	370 510	390 248

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 995
Kontorsmateriel och trycksaker	699	-
Tele och post	1 320	1 320
Ekonomisk förvaltning	56 276	55 400
Övriga förvaltningskostnader	9 836	9 702
Revision	14 306	15 388
Jurist- och advokatkostnader	10 273	3 198
Bankkostnader	859	738
Övriga externa kostnader	-	34 344
Summa	93 569	124 085

me

Not 8 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	24 900	25 000
Summa	24 900	25 000
Sociala avgifter	6 942	7 855
Summa	31 842	32 855

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	23 702	23 703
Summa	23 702	23 703

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	3 410 205	3 410 205
-Mark	18 991	18 991
Utgående anskaffningsvärden	3 429 196	3 429 196
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-708 100	-684 397
	-708 100	-684 397
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-23 702	-23 703
	-23 702	-23 703
Utgående avskrivningar	-731 802	-708 100
 Redovisat värde	2 697 393	2 721 095
 Varav		
Byggnader	2 678 402	2 702 104
Mark	18 991	18 991
 Taxeringsvärden		
Bostäder	18 200 000	18 200 000
Totalt taxeringsvärde	18 200 000	18 200 000
Varav byggnader	10 600 000	10 600 000

104

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	27 227	17 284
Summa	27 227	17 284

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	995 949	860 429
Summa	995 949	860 429

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	278 862	25 528
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 861 695	102 112
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 038 445
Summa	3 140 557	3 166 085

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	3 140 557	3 166 085
Summa	3 140 557	3 166 085

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,03 %	2021-12-22	280 798	-	-13 732	267 066
Swedbank	2,43 %	2023-01-25	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank	4,30 %	2023-12-21	135 287	-	-11 796	123 491
Summa			3 166 085	-	-25 528	3 140 557

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 löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	32 855
Upplupna räntekostnader	5 692	6 812
Förutbetalda intäkter	56 711	48 589
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna driftskostnader	33 220	35 862
Summa	143 478	139 118

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det är styrelsens bedömning att utbrottet av Covid-19 inte haft någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 414 000	3 414 000
Summa ställda säkerheter	3 414 000	3 414 000

Underskrifter


Malmö, 2021 - 13 - 15

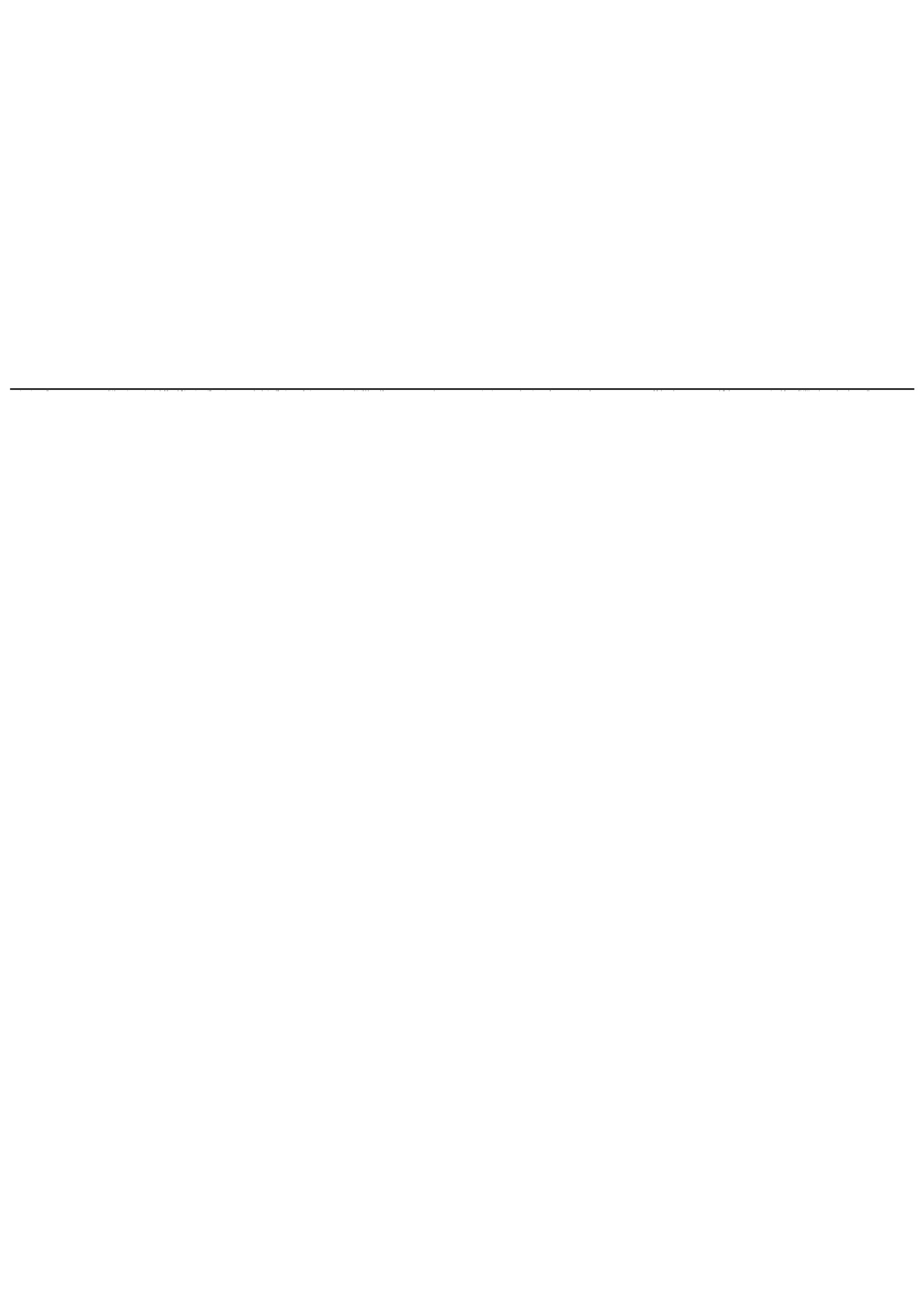

Lucia Prieto
Styrelseordförande


Jens Eriksson


Isak Einarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 18
Grant Thornton


Boel Hansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älgen
Org.nr. 746001–0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älgen 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. *AM*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

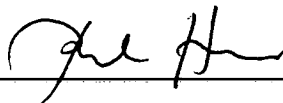
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 18 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

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 driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

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

