

# Bostadsrättsföreningen Amiralen 41

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Amiralen 41**  
769611-1264  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Amiralen 41, 769611-1264, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-18 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>
Simon Blom	Ordförande	2021
Anja Herrström	Ledamot	2021
Agnes Lundberg	Ledamot	2021
Elin Ericsson	Ledamot	2021
Rebecca Bernsprång	Ledamot	2021

#### Styrelsesuppleanter

Julia Wilson	Suppleant	2021
--------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Herrlander Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------------	----------------------	------

### Firmateckning

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

h

Handwritten signatures: AL, SB, RB, AH

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Härden 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Amiralsgatan 41 A-B.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 15 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
10 st	10 st

Total tomtarea:	869 kvm
Total bostadsarea:	943 kvm
- varav bostadsrättsarea:	888 kvm
- varav hyresrättsarea:	55 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Triennium Syd  
Telia  
E.on  
E.on  
Anticimex

Fastighetsskötsel  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning

↳

HL  
FB  
AH

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 113 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-11-17 av Bredablick Fastighetspartner.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020 samt extra föreningsstämma 18 november 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfråga. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

Styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen med hjälp av föreningens ekonomiska förvaltare Bredablick en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen har under året lagt om sina lån hos Danske Bank och därmed fått ner räntekostnaderna.

- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2021.

- Föreningen har under året sagt upp avtal med Sekant Fastighetsservice AB gällande teknisk förvaltning och städning pga att de ej levererat tillfredställande resultat.

- Nytt avtal för teknisk förvaltning och städning har tecknats med Trennium gruppen.

- Externa hyresgäster av garageplatser har sagts upp och erbjudits nytt avtal till högre, marknadsmässigt, pris.

h

AL    EJ  
RB    AH

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 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 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	958	924	972	854
Resultat efter finansiella poster	135	-12	-3 920	-4 065
Förändring av underhållsfond	39	-	-	-412
Resultat efter fondförändringar	95	-12	-3 920	-3 653
Soliditet %	16	15	15	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	810	787	765	765
Driftskostnad, kr / kvm	398	448	470	407
Ränta, kr / kvm	109	138	127	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	42	42	214	207
Lån, kr / kvm	11 466	11 691	11 850	11 440
Snittränta (%)	0,95	1,18	1,07	0,85

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till 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.

↳

AL  
ES  
AA

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>9 886 500</b>	-	<b>-7 837 428</b>	<b>-12 457</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-12 457	12 457
Avsättning till underhållsfond		39 216	-39 216	
Årets resultat				134 660
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 886 500</b>	<b>39 216</b>	<b>-7 889 101</b>	<b>134 660</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 849 885
Årets resultat före fondförändring	134 660
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-39 216
Summa över/underskott	-7 754 441

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-7 754 441**

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

h

AL el 35  
60 AU



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	888 866	858 587
Övriga rörelseintäkter	3	68 985	66 080
<b>Summa rörelseintäkter</b>		957 851	924 667
		957 851	924 667
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-39 113	-17 714
Planerat underhåll	5	-	-92 398
Driftskostnader	6	-375 277	-422 238
Övriga kostnader	7	-131 579	-116 393
Personalkostnader	8	-43 499	-42 974
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-130 681	-115 518
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-720 149	-807 235
<b>Rörelseresultat</b>		237 702	117 432
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		131	107
Räntekostnader		-103 173	-129 996
<b>Summa finansiella poster</b>		-103 042	-129 889
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		134 660	-12 457
<b>Resultat före skatt</b>		134 660	-12 457
<b>Årets resultat</b>		134 660	-12 457

6

AL CB  
2020 2019

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

12 631 443

12 762 124

12 631 443

12 762 124

**Summa anläggningstillgångar**

12 631 443

12 762 124

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11

547 001

457 451

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

9 065

13 779

556 066

471 230

**Summa omsättningstillgångar**

556 066

471 230

**SUMMA TILLGÅNGAR**

13 187 509

13 233 354

6

AA  
9/30  
AA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		9 886 500	9 886 500
Underhållsfond		39 216	-
		9 925 716	9 886 500
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 889 101	-7 837 428
Årets resultat		134 660	-12 457
		-7 754 441	-7 849 885
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 171 275</b>	<b>2 036 615</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	8 087 500	2 725 000
		8 087 500	2 725 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 725 000	8 300 000
Leverantörsskulder		16 592	20 189
Depositioner		7 000	7 000
Skatteskulder		2 975	2 627
Övriga skulder		8 535	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	168 632	141 923
		2 928 734	8 471 739
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 187 509</b>	<b>13 233 354</b>

6

AL  
RB  
AH

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	237 702	117 432
Avskrivningar	130 681	115 518
	<b>368 383</b>	<b>232 950</b>
Erhållen ränta	131	107
Erlagd ränta	-103 173	-129 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>265 341</b>	<b>103 061</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-32 746	-4 291
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	31 995	5 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>264 590</b>	<b>103 898</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 011 010
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 011 010</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 087 500	-
Amortering av låneskulder	-8 300 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-212 500</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>52 090</b>	<b>-1 057 112</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>429 713</b>	<b>1 486 825</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>481 803</b>	<b>429 713</b>

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

h

AL ED B  
2020 AH

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

50 - 120 år

h

AA  
AA

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	721 547	691 572
Hyror bostäder	81 804	88 152
Hyror p-platser/garage	85 335	78 863
<b>Summa</b>	<b>888 686</b>	<b>858 587</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	54 731	54 960
Överlåtelseavgifter	5 915	4 602
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 341	3 038
Övriga intäkter	3 998	3 480
<b>Summa</b>	<b>68 985</b>	<b>66 080</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 904
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 975	1 113
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 237
Värme, installationer	456	-
El, installationer	1 774	5 625
Huskropp	4 614	-
Klottersanering	4 621	1 835
Övrigt	6 673	-
<b>Summa</b>	<b>39 113</b>	<b>17 714</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	10 169
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	64 572
El, installationer	-	17 657
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>92 398</b>

4

AK  
RB  
el  
AK

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	31 300	30 260
Teknisk förvaltning	45 855	42 956
Besiktningkostnader	12 742	22 693
Förbrukningsinventarier	-	9 527
Förbrukningsmaterial	4 506	18 840
EI	16 393	17 123
Uppvärmning	133 954	139 210
Vatten och avlopp	33 537	42 038
Avfallshantering	25 268	25 895
Försäkringar	7 604	7 313
Systematiskt brandskyddsarbete	9 012	12 144
Kabel-TV	771	-
Bredband	54 336	54 240
<b>Summa</b>	<b>375 277</b>	<b>422 238</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	19 193	19 142
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	598
Frakter och transporter	-	816
Tele och post	1 372	1 265
Förvaltningskostnader	82 349	73 989
Revision	17 587	15 500
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	2 787
Jurist- och advokatkostnader	7 803	-
Bankkostnader	924	896
Övriga externa kostnader	2 351	1 400
<b>Summa</b>	<b>131 579</b>	<b>116 393</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	33 100	32 700
<b>Summa</b>	<b>33 100</b>	<b>32 700</b>
Sociala avgifter	10 399	10 274
<b>Summa</b>	<b>43 499</b>	<b>42 974</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	130 681	115 518
<b>Summa</b>	<b>130 681</b>	<b>115 518</b>

h

AL  
RS  
AA

**Not 10 Byggnader och mark**

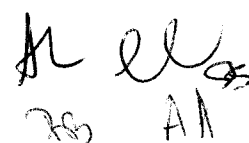
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 643 550	9 632 540
-Mark	2 962 312	2 962 312
	13 605 862	12 594 852
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 011 010
	-	1 011 010
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 605 862</b>	<b>13 605 862</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-843 738	-728 220
	-843 738	-728 220
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-130 681	-115 518
	-130 681	-115 518
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-974 419</b>	<b>-843 738</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 631 443</b>	<b>12 762 124</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 669 131	9 799 812
Mark	2 962 312	2 962 312
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	12 800 000	12 800 000
Lokaler	272 000	272 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>13 072 000</b>	<b>13 072 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 272 000</i>	<i>7 272 000</i>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	27 698	24 652
Klientmedelskonto hos Bredablick Förvaltning	481 803	429 713
Momsfordran	-	3 086
Övriga fordringar	37 500	-
	<b>547 001</b>	<b>457 451</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	9 065	13 779
<b>Summa</b>	<b>9 065</b>	<b>13 779</b>

h  
  
 RB AM



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 725 000	8 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 087 500	2 725 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 812 500</b>	<b>11 025 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 812 500	11 025 000
<b>Summa</b>	<b>10 812 500</b>	<b>11 025 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	-	-	5 600 000	-	5 600 000	-
Danske Bank	-	-	2 700 000	-	2 700 000	-
Danske Bank	1,56 %	2022-06-30	2 725 000	-	-	2 725 000
Danske Bank	0,98 %	2023-08-31	-	8 087 500	-	8 087 500
<b>Summa</b>			<b>11 025 000</b>	<b>8 087 500</b>	<b>8 300 000</b>	<b>10 812 500</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 löner och arvoden samt sociala avgifter	31 737	30 555
Upplupna räntekostnader	-	519
Förutbetalda intäkter	79 279	71 687
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 000
Upplupna driftskostnader	41 616	25 162
<b>Summa</b>	<b>168 632</b>	<b>141 923</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

h

ML  
FC AH

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

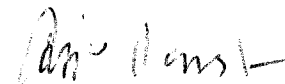
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 288 000	11 288 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 288 000</b>	<b>11 288 000</b>

### Underskrifter

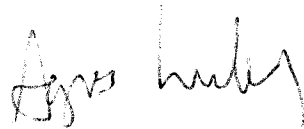
Malmö, 2021-04-25



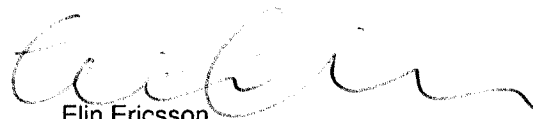
Simon Blom  
Styrelseordförande



Anja Herrström



Agnes Lundberg



Elin Ericsson



Rebecca Bernsprång

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-11  
Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralen 41, org.nr. 769611-1264

## Kapitel om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralen 41 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

h

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Amiralen 41 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 11/5 2021



Liselotte Herrlander

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 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)

