

Bostadsrättsföreningen Balder 14

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Balder 14
769610-9433
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balder 14, 769610-9433, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 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>
Aris Bolotis	Ordförande	2020
Cecilia Lidbeck	Ledamot	2020
Kajsa Lindqvist	Ledamot	2021
Axel Almqvist	Ledamot	2020


Ordinarie revisorer

Dillon AB, Emma Kantoft Auktoriserad revisor

Valberedning

Reza Sharifi

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Balder 14 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Värnhemsgatan 6.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	10	1

Total tomtarea:	486 kvm
Total bostadsarea:	794 kvm
- varav bostadsrättsarea:	746 kvm
- varav hyresrättsarea:	48 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Städfirman CR i Malmö	Städning
Skellefteå Kraft	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 966 kr och planerat underhåll för 261 175 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 2018-04-10 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 157 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 198 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat stambyte.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av torktumlare och torkskåp	2018
Fönster	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Gu

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 18 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 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	592	580	535	530
Resultat efter finansiella poster	-147	17	-16	-13
Förändring av underhållsfond	-104	119	58	22
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	28	-31	-3	2
Soliditet %	72	73	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	702	669	616	632
Bostadshyra kr / kvm *	747	1 188	1 188	1 188
Driftskostnad, kr / kvm	338	367	343	323
Ränta, kr / kvm	62	62	73	91
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	198	194	150	28
Lån, kr / kvm	2 469	2 469	2 469	2 469
Snittränta (%)	2,50	2,53	2,96	3,67

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

* Avser tidigare lokalhyra. Har under 2018 taxerats om till lägenheter.

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	5 195 217	617 224	-122 439	17 183
Disposition enligt föreningsstämma			17 183	-17 183
Avsättning till underhållsfond		157 000	-157 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-261 175	261 175	
Årets resultat				-146 886
Vid årets slut	5 195 217	513 049	-1 081	-146 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-	-105 256
Årets resultat före fondförändring		-146 886
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan		-157 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond		261 175
Summa över/underskott		-147 967

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-147 967**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	559 734	555 912
Övriga rörelseintäkter	3	32 476	24 309
Summa rörelseintäkter		592 210	580 221
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-538 377	-338 873
Övriga externa kostnader	7	-80 572	-103 453
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-71 196	-71 196
Summa rörelsekostnader		-690 145	-513 522
Rörelseresultat		-97 935	66 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 996	-49 548
Summa finansiella poster		-48 951	-49 516
Resultat efter finansiella poster		-146 886	17 183
Årets resultat		-146 886	17 183

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	6 859 405	6 903 522
Inventarier, maskiner och installationer	11	275 567	302 646
Summa materiella anläggningstillgångar		7 134 972	7 206 168
Summa anläggningstillgångar		7 134 972	7 206 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	563 178	558 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 061	11 897
Summa kortfristiga fordringar		575 239	570 244
Summa omsättningstillgångar		575 239	570 244
SUMMA TILLGÅNGAR		7 710 211	7 776 412

qu

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 195 217

5 195 217

Underhållsfond

513 049

617 224

Summa bundet eget kapital

5 708 266

5 812 441

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 081

-122 439

Årets resultat

-146 886

17 183

Summa fritt eget kapital

-147 967

-105 256

Summa eget kapital

5 560 299

5 707 185

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14,15

1 700 000

1 960 000

Summa långfristiga skulder

1 700 000

1 960 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

14,15

260 000

-

Leverantörsskulder

106 537

25 967

Skatteskulder

175

1 805

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

83 200

81 455

Summa kortfristiga skulder

449 912

109 227

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 710 211

7 776 412 *ew*

Kassaflödesanalys

<u>Belopp i kr</u>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-97 935	66 699
Avskrivningar	71 196	71 196
	-26 739	137 895
Erhållen ränta	45	32
Erlagd ränta	-48 996	-49 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-75 690	88 379
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 914	-1 841
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	80 685	-42 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 081	43 775
Årets kassaflöde	3 081	43 775
Likvida medel vid årets början	556 529	512 754
Likvida medel vid årets slut	559 610	556 529

(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	—	—
Installationer		100 år
Inventarier, maskiner och installationer		10-25 år
		5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	523 860	498 888
Hyror bostäder	35 874	57 024
Summa	559 734	555 912

qu

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	22 375	22 500
Överlåtelseavgifter	5 790	1 120
Övriga intäkter	4 311	689
Summa	32 476	24 309

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 073
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 490	1 181
VA & sanitet, installationer	3 476	-
El, installationer	-	7 892
Summa	8 966	12 146

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	35 068
VA & sanitet, installationer	261 175	-
Summa	261 175	35 068

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt-/avgift	22 032	21 254
Teknisk förvaltning	10 915	6 090
Besiktningkostnader	-	4 438
Förbrukningsmaterial	4 452	6 934
Övriga utgifter för köpta tjänster	394	3 940
El	24 795	27 828
Uppvärmning	109 604	122 017
Vatten och avlopp	30 464	33 420
Avfallshantering	20 164	20 889
Försäkringar	7 037	6 831
Kabel-TV	17 586	17 226
Bredband	20 792	20 792
Summa	268 236	291 659

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 570	706
Kontorsmateriel och trycksaker	-	529
Tele och post	1 060	880
Förvaltningskostnader	56 407	55 560
Revision	14 494	12 563
Bankkostnader	641	1 365
Övriga externa tjänster	-	31 250
Övriga externa kostnader	1 400	600
Summa	80 572	103 453

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	44 117	44 117
Inventarier, maskiner och installationer	27 079	27 079
Summa	71 196	71 196

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	3 731 709	3 731 709
-Mark	3 680 328	3 680 328
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	7 412 037	7 412 037
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-508 515	-464 398
	-508 515	-464 398
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-44 117	-44 117
	-44 117	-44 117
<i>Utgående avskrivningar</i>	-552 632	-508 515
 Redovisat värde	6 859 405	6 903 522
 <i>Varav</i>		
Byggnader	3 179 077	3 223 194
Mark	3 680 328	3 680 328
 Taxeringsvärden		
Bostäder	11 765 000	8 732 000
Totalt taxeringsvärde	11 765 000	8 732 000
<i>Varav byggnader</i>	6 800 000	5 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	586 984	586 984
	586 984	586 984
Utgående anskaffningsvärden	586 984	586 984
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-284 338	-257 259
	-284 338	-257 259
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-27 079	-27 079
	-27 079	-27 079
Utgående avskrivningar	-311 417	-284 338
Redovisat värde	275 567	302 646

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning	559 610	556 529
Övriga kortfristiga fordringar	3 568	1 818
Summa	563 178	558 347

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	12 061	11 897
Summa	12 061	11 897

aw

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	260 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 700 000	1 960 000
Summa	1 960 000	1 960 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	1 960 000	1 960 000
Summa	1 960 000	1 960 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,50 %	2027-05-25	1 700 000	-	-	1 700 000
Swedbank	2,36 %	2020-09-25	260 000	-	-	260 000
Summa			1 960 000	-	-	1 960 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 754	11 754
Förutbetalda intäkter	34 161	31 716
Upplupna revisionsarvoden	14 400	14 000
Upplupna driftskostnader	22 885	23 985
Summa	83 200	81 455

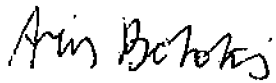
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	2 200 000	2 200 000
Summa ställda säkerheter	2 200 000	2 200 000

Underskrifter

Malmö, 2020-04-07



Aris Bolotis
Styrelseordförande



Kajsa Lindqvist



Cecilia Lidbeck



Axel Almqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09
Dillon AB



Emma Kantoft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balder 14

Org.nr 769610–9433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 14 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisorssed 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, förfälskning, 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.

aw

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 Brf Balder 14 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 överträdelse 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 9 april 2020



Emma Kantoft
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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

