

# Bostadsrättsföreningen Bjäre

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Bjäre**  
716407-3590  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre, 716407-3590, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fabian Ågren	Ordförande	2022
Janet Nordkvist	Ledamot	2022
Emelie Moltzer	Ledamot	2021
Catharina Christoffersson	Ledamot	Avgått under året

##### Styrelsesuppleanter

Joakim Lundqvist	Suppleant	2021
Marie-Louise Lindgren	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Barbro Rydenius	Medlemsrevisor
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

##### Revisorssuppleanter

Ann Svensson	Revisorssuppleant
--------------	-------------------

##### Valberedning

Joakim Lundqvist  
Kevin Benn

#### Firmateckning

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bjäre 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adresser är Ö. Kristinelundsvägen 27 A-F.

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 36 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	17	19	9	3

Total tomtarea:	3 105 kvm
Total bostadsarea:	4 136 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 072 kvm
- varav hyresrättsarea:	64 kvm
Total garagearea:	1 196 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-08-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

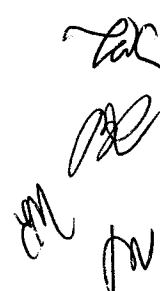
### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Triennium Gruppen  
Triennium Gruppen  
RagnSells & VA-Syd  
Telenor  
Telenor  
E.on  
E.on  
Kiwa  
Kiwa  
Kiwa  
Anticimex  
OTIS  
Bengtssons Tvättmaskinservice  
Kone

Teknisk förvaltning  
Städning  
Renhållning  
Kabel-TV  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Hissbesiktning  
Besiktning av garageport  
Besiktning av tryckkärl  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal tvättmaskiner  
Serviceavtal portar



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 93 896 kr och planerat underhåll för 608 699 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 2017-11-06 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 642 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av trapphus.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Miljöbelysning i <del>trapphus</del> GARAGE/JN	2020
Installation av individuell mätning av el (IMD)	2020
Installation av 6 st laddstolpar	2020
Uppfräschning av fasader	2020
Målning av källarfönster	2019

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020, (samt extra föreningsstämma den 23 augusti 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 efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

Under 2020 har Brf Bjäre genomfört de investeringar som beslutades vid årsstämman 2019. I maj infördes gemensamt el-abonnemang för alla boende i föreningen, med individuell mätning för varje lägenhet. Därefter installerades sex laddstolpar i garaget, för elbilar. Denna installation fick vi ett bidrag för från Naturvårdsverket.

Övrigt underhåll som utförts under året är lagning och målning av skador på fasaden och i trapphusen. Vi har också haft en genomgång av lägenheternas element, brandvarnare samt dräneringsrör på våra balkonger. I november fick vi stänga ner vår biltvätt för att den inte uppfyllde kraven på reningsutrustning.

Det har också tecknats några nya avtal i föreningen. Vi har bolaget Triennium som vår tekniska förvaltare sedan januari 2020, och i februari tecknade vi ett nytt avtal för digital-tv och bredband med Telenor (beslut från årsstämman 2019). Vi har även nytt avtal med Hisselektra gällande garageportens underhåll.

Ekonomi är fortsatt god, vilket gör att vi även detta år kunnat bibehålla avgifterna trots ovan nämnda förbättringsåtgärder.

Vi hade en något senarelagd årsstämma den 16 juni 2020, p.g.a. Coronapandemin, men den kunde genomföras på plats i Tyska kyrkan. För andra året i rad har föreningens stadgar uppdaterats. Detta krävde att vi hade en extra årsstämma, vilken vi tog i samband med vårt årliga mingel på vår takterrass i augusti.

Föreningen har som tidigare år haft två städdagar under året, där medlemmarna gemensamt tagit hand om husets fysiska miljö. Under en av städdagarna flyttades vår snickarbova från källaren till vårt f.d. miljörum.

Styrelsen i Brf Bjäre

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 75 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 har beslutat att sänka årsavgifterna från den 1 januari 2021 med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 919	2 893	2 871	2 954
Resultat efter finansiella poster	-124	251	-1 586	-50
Förändring av underhållsfond	33	385	-914	295
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	384	406	-133	195
Soliditet %	68	66	63	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	649	649	637	653
Bostadshyra kr / kvm	1 062	1 044	1 015	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	346	306	346	337
Ränta, kr / kvm	24	41	51	68
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	155	155	159	175
Lån, kr / kvm	2 863	3 164	3 223	3 509
Snittränta (%)	0,83	1,28	1,58	1,95

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.

## 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	27 076 164	385 085	-1 272 801	251 187
Disposition enligt föreningsstämma			251 187	-251 187
Avsättning till underhållsfond		642 000	-642 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-608 698	608 698	
Årets resultat				-124 466
Vid årets slut	27 076 164	418 387	-1 054 916	-124 466

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 021 614
Årets resultat före fondförändring	-124 466
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-642 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	608 698
Summa över/underskott	-1 179 382

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** -1 179 382

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 883 032	2 880 250
Övriga rörelseintäkter	3	36 402	13 075
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 919 434</b>	<b>2 893 325</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 133 157	-1 744 510
Övriga externa kostnader	7	-206 633	-143 669
Personalkostnader	8	-64 928	-60 259
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-541 118	-539 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 945 836</b>	<b>-2 487 987</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 402</b>	<b>405 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	13 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 189	-167 688
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 064</b>	<b>-154 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-124 466</b>	<b>251 187</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-124 466</b>	<b>251 187</b>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	36 077 417	36 616 965
Inventarier, maskiner och installationer	11	92 636	-
Summa materiella anläggningstillgångar		36 170 053	36 616 965
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		36 170 053	36 616 965
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	40 191
Övriga fordringar		79 184	14 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 777	74 613
Summa kortfristiga fordringar		176 961	129 531
<b>Kassa och bank</b>	13	2 454 777	3 264 599
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 631 738	3 394 130
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 801 791	40 011 095

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## 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		27 076 164	27 076 164
Underhållsfond		418 387	385 085
Summa bundet eget kapital		27 494 551	27 461 249
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 054 916	-1 272 801
Årets resultat		-124 466	251 187
Summa fritt eget kapital		-1 179 382	-1 021 614
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 315 169</b>	<b>26 439 635</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 500 000	2 555 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	2 555 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 342 147	10 531 147
Leverantörsskulder		215 482	99 086
Skatteskulder		10 132	7 742
Övriga skulder		24 224	27 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	394 637	351 335
Summa kortfristiga skulder		5 986 622	11 016 460
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 801 791</b>	<b>40 011 095</b>

## 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	-26 402	405 339
Avskrivningar	541 118	539 549
	<b>514 716</b>	<b>944 888</b>
Erhållen ränta	125	13 537
Erlagd ränta	-98 189	-167 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>416 652</b>	<b>790 737</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-47 432	-5 879
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	159 164	-229 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>528 384</b>	<b>555 388</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 980 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-94 206	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-94 206</b>	<b>1 980 000</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 500 000	-
Amortering av låneskulder	-7 744 000	-244 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 244 000</b>	<b>-244 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-809 822</b>	<b>2 291 388</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 264 599</b>	<b>973 211</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 454 777</b>	<b>3 264 599</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AK  
 JK  
 MM  
 M

## 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	63 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 642 400	2 642 272
Hyror bostäder	67 287	66 339
Hyror p-platser/garage	173 345	171 639
<b>Summa</b>	<b>2 883 032</b>	<b>2 880 250</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	1 020	1 020
EI	21 589	-
Överlåtelseavgifter	7 038	5 740
Övriga intäkter	6 755	6 315
<b>Summa</b>	<b>36 402</b>	<b>13 075</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 579	11 072
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	8 633
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 061	39 280
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 571	7 760
VA & sanitet, installationer	8 228	49 751
Värme, installationer	10 625	10 070
Ventilation, installationer	-	32 000
El, installationer	3 198	6 203
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 626	613
Hiss	8 255	1 451
Huskropp	5 515	2 650
P-platser/garage	-	11 833
Vattenskador	20 806	39 024
Klottersanering	1 432	-
<b>Summa</b>	<b>93 896</b>	<b>220 339</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 108	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 856	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	12 143	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	56 000
VA & sanitet, installationer	51 416	60 216
Värme, installationer	29 363	-
El, installationer	226 850	-
Huskropp, tak	-	97 950
Huskropp, fasader	242 813	43 750
Huskropp, fönster	18 150	-
<b>Summa</b>	<b>608 699</b>	<b>257 916</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	87 726	84 918
Teknisk förvaltning	240 176	144 592
Besiktningkostnader	2 106	31 159
Bevakningskostnader	549	6 588
Snöröjning	1 275	5 363
Serviceavtal	15 779	53 050
Förbrukningsmaterial	18 901	20 666
Övriga utgifter för köpta tjänster	55 426	650
El	150 836	93 834
Uppvärmning	506 967	517 350
Vatten och avlopp	129 385	122 269
Avfallshantering	52 078	54 149
Försäkringar	54 567	40 974
Kabel-TV	31 156	26 469
Bredband	82 627	64 224
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 008	-
<b>Summa</b>	<b>1 430 562</b>	<b>1 266 255</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 378	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 673	-
Tele och post	6 930	7 635
Förvaltningskostnader	114 470	112 724
Revision	15 525	13 625
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	40 191	-
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	4 850	1 243
IT-tjänster	4 856	5 821
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	1 951	2 621
<b>Summa</b>	<b>206 633</b>	<b>143 669</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
Styrelsearvodet	47 300	44 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning	563	-
<b>Summa</b>	<b>49 863</b>	<b>46 500</b>
Sociala avgifter	15 065	13 759
<b>Summa</b>	<b>64 928</b>	<b>60 259</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	527 663	527 664
Markanläggningar	11 885	11 885
Inventarier, maskiner och installationer	1 570	-
<b>Summa</b>	<b>541 118</b>	<b>539 549</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 886 437	37 886 437
-Mark	6 328 000	6 328 000
-Markanläggningar	118 850	118 850
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>44 333 287</b>	<b>44 333 287</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 677 696	-7 150 032
-Markanläggningar	-38 626	-26 741
	-7 716 322	-7 176 773
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-527 663	-527 664
-Årets avskrivning på markanläggning	-11 885	-11 885
	-539 548	-539 549
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-8 255 870</b>	<b>-7 716 322</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>36 077 417</b>	<b>36 616 965</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 681 078	30 208 741
Mark	6 328 000	6 328 000
Markanläggningar	68 339	80 224
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 056 000	1 056 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>79 056 000</b>	<b>79 056 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 056 000</i>	<i>38 056 000</i>

*TAC*  
*PL*  
*W*



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
<b><i>Årets anskaffningar</i></b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	94 206	
	94 206	
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>94 206</b>	<b>-</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
<b><i>Årets avskrivningar</i></b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 570	-
	-1 570	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 570</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>92 636</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	97 777	74 613
<b>Summa</b>	<b>97 777</b>	<b>74 613</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 454 777	3 264 599
<b>Summa</b>	<b>2 454 777</b>	<b>3 264 599</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 342 147	10 531 147
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 500 000	2 555 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 842 147</b>	<b>13 086 147</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	11 842 147	13 086 147
<b>Summa</b>	<b>11 842 147</b>	<b>13 086 147</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	6 500 000	-	6 500 000	-
Stadshypotek	0,60 %	2021-04-29	3 937 147	-	1 150 000	2 787 147
SEB	0,58 %	2024-03-28	-	6 500 000	-	6 500 000
Stadshypotek	1,20 %	2021-04-30	2 649 000	-	94 000	2 555 000
<b>Summa</b>			<b>13 086 147</b>	<b>6 500 000</b>	<b>7 744 000</b>	<b>11 842 147</b>

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

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	64 790	63 739
Upplupna räntekostnader	8 246	14 668
Förutbetalda intäkter	187 286	155 835
Upplupna revisionsarvoden	15 900	16 000
Upplupna driftskostnader	118 415	101 093
<b>Summa</b>	<b>394 637</b>	<b>351 335</b>

## Not 17 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.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 015 000	19 015 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 015 000</b>	<b>19 015 000</b>

## Underskrifter

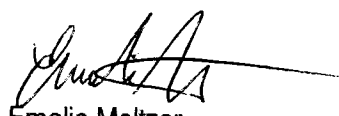
Malmö, 2021 - 05 - 24



Fabian Agrén  
Styrelseordförande



Janet Nordkvist




Emelie Moltzer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 24  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Barbro Rydenius  
Medlemsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjäre, org.nr 716407-3590

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjäre för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

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

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

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

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

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefatta 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

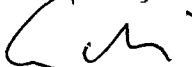
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisors 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/5-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



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

