

# Bostadsrättsföreningen Cedern 6

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Cedern 6**  
769619-1241  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cedern 6, 769619-1241, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.


Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-03 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		Vald t.o.m. föreningsstämma
Annika Mannerfalk	Ordförande	2021
Luna Perschl	Ledamot	2021
Malin Månsson	Ledamot	2021
Charlotte Nekander	Ledamot	2021
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021

#### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Cedern 6 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1931. Fastighetens adress är Disponentgatan 27, 27A och 27B.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok

32

Total tomtarea:	821 kvm
Total bostadsarea:	1 210 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 141 kvm
- varav hyresrättsarea:	69 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-08-23.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem

E.ON

E.ON

E.ON

Anticimex

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal värmesystem

Skadedjursbekämpning

### **Underhåll och reparationer**

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 76 730 kr och planerat underhåll för 2 109 499 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-10-06 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 251 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 207 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår bland annat byte av elcentral samt målning av fönster.

#### Tidigare utfört underhåll

Renoverat tvättstuga

Upprättande av miljöhus och cykelskjul

Dränering av markbeläggning

År

2020

2020

2020 *M*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 juni 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 av styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelser).

Beviljad andrahandsuthyrning 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan den 1 januari 2019 då avgifterna sänktes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 158	1 152	1 211	1 257
Resultat efter finansiella poster	-2 035	-255	161	-1 119
Förändring av underhållsfond	-228	-3	231	-203
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 605	-50	132	-714
Soliditet %	56	59	58	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	903	887	872	962
Driftskostnad, kr / kvm	439	496	421	399
Ränta, kr / kvm	62	114	117	166
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	207	195	191	164
Lån, kr / kvm	8 388	8 388	8 416	8 591
Snittränta (%)	0,74	1,36	1,40	1,93

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 bostadsarea 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>18 471 064</b>	<b>227 728</b>	<b>-3 231 056</b>	<b>-254 956</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-254 956	254 956
Avsättning till underhållsfond		251 000	-251 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-478 728	478 728	
Årets resultat				-2 034 847
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 471 064</b>	<b>-</b>	<b>-3 258 284</b>	<b>-2 034 847</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 486 012
Årets resultat före fondförändring	-2 034 847
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-251 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	478 728
Summa över/underskott	-5 293 131

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-5 293 131**

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	1 130 042	1 128 738
Övriga rörelseintäkter	3	28 246	23 116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 158 288</b>	<b>1 151 854</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 717 472	-881 138
Övriga externa kostnader	7	-133 490	-132 951
Personalkostnader	8	-65 257	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-202 102	-202 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 118 321</b>	<b>-1 268 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 960 033</b>	<b>-116 907</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 892	-138 100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 814</b>	<b>-138 049</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 034 847</b>	<b>-254 956</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 034 847</b>	<b>-254 956</b>

*A*



## 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	21 699 143	21 901 245
Summa materiella anläggningstillgångar		21 699 143	21 901 245
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 699 143</b>	<b>21 901 245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		37 135	37 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 098	53 869
Summa kortfristiga fordringar		69 233	91 068
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>1 865 154</b>	<b>3 698 804</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 934 387</b>	<b>3 789 872</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 633 530</b>	<b>25 691 117</b>

*M*

## 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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 471 064	18 471 064
Underhållsfond		-	227 728
Summa bundet eget kapital		<u>18 471 064</u>	<u>18 698 792</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 258 283	-3 231 056
Årets resultat		-2 034 847	-254 956
Summa fritt eget kapital		<u>-5 293 130</u>	<u>-3 486 012</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 177 934</u>	<u>15 212 780</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	<u>7 202 322</u>	<u>7 202 322</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 202 322</u>	<u>7 202 322</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 947 322	2 947 322
Leverantörsskulder		74 770	76 825
Skatteskulder		2 597	3 746
Övriga skulder		129	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>228 456</u>	<u>248 122</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>3 253 274</u>	<u>3 276 015</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 633 530</u>	<u>25 691 117</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 960 033	-116 907
Avskrivningar	202 102	202 104
	<b>-1 757 931</b>	<b>85 197</b>
Erhållen ränta	78	51
Erlagd ränta	-74 892	-138 100
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 832 745</b>	<b>-52 852</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	21 835	-5 017
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-22 740	72 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 833 650</b>	<b>14 958</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 243 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 243 140</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 947 322	7 202 322
Amortering av låneskulder	-2 947 322	-7 236 072
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-33 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 833 650</b>	<b>1 224 348</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 698 804</b>	<b>2 474 456</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 865 154</b>	<b>3 698 804</b>

(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

10-120 år



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 029 986	1 011 608
Hyror bostäder	100 056	117 130
<b>Summa</b>	<b>1 130 042</b>	<b>1 128 738</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	2 040	2 380
EI	-6	-2
Överlåtelseavgifter	10 527	10 392
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 970	4 040
Övriga intäkter	13 715	6 306
<b>Summa</b>	<b>28 246</b>	<b>23 116</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	2 213	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 170	6 844
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 686	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 913	21 503
VA & sanitet, installationer	8 940	-
Värme, installationer	1 569	-
Huskropp	38 320	-
Vattenskador	4 557	11 843
Klottersanering	-	1 764
Skadedjur	8 363	-
<b>Summa</b>	<b>76 730</b>	<b>41 954</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 557	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	42 625	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	205 147
Ventilation, installationer	23 500	-
Markytor	1 957 817	34 125
<b>Summa</b>	<b>2 109 499</b>	<b>239 272</b>

*AC*

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 728	44 064
Teknisk förvaltning	82 255	79 163
Besiktningkostnader	-	36 237
Bevakningskostnader	868	-
Snöröjning	-	12 250
Serviceavtal	30 705	4 890
Förbrukningsmaterial	3 316	3 495
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	12 422
EI	27 750	39 492
Uppvärmning	187 004	183 295
Vatten och avlopp	70 274	61 588
Avfallshantering	31 587	43 773
Försäkringar	25 185	47 763
Systematiskt brandskyddsarbete	6 131	11 330
Hyressättningsavgift	188	332
Kabel-TV	20 253	19 820
<b>Summa</b>	<b>531 243</b>	<b>599 912</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 160
Kontorsmateriel och trycksaker	-	425
Tele och post	1 815	1 815
Förvaltningskostnader	85 757	89 068
Revision	19 950	18 000
Jurist- och advokatkostnader	14 088	2 053
Bankkostnader	1 391	4 530
IT-tjänster	4 721	-
Övriga externa tjänster	4 200	4 200
Övriga externa kostnader	1 568	700
<b>Summa</b>	<b>133 490</b>	<b>132 951</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	49 299	40 000
<b>Summa</b>	<b>49 299</b>	<b>40 000</b>
Sociala avgifter	15 958	12 568
<b>Summa</b>	<b>65 257</b>	<b>52 568</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	202 102	202 104
<b>Summa</b>	<b>202 102</b>	<b>202 104</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 090 724	18 090 724
-Mark	5 577 608	5 577 608
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 668 332</b>	<b>23 668 332</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 767 087	-1 564 983
	-1 767 087	-1 564 983
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-202 102	-202 104
	-202 102	-202 104
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 969 189</b>	<b>-1 767 087</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>21 699 143</b>	<b>21 901 245</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 121 535	16 323 637
Mark	5 577 608	5 577 608
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	19 400 000	19 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 400 000</b>	<b>19 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	32 098	53 869
<b>Summa</b>	<b>32 098</b>	<b>53 869</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 865 154	3 698 804
<b>Summa</b>	<b>1 865 154</b>	<b>3 698 804</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 947 322	2 947 322
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 202 322	7 202 322
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 149 644</b>	<b>10 149 644</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	10 149 644	10 149 644
<b>Summa</b>	<b>10 149 644</b>	<b>10 149 644</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SHB	1,87%	2020-04-30	2 947 322	-	2 947 322	-
SEB	0,69 %	2024-08-28	4 455 000	-	-	4 455 000
SEB	0,54 %	2022-08-28	2 747 322	-	-	2 747 322
SEB	0,80%	2021-04-28	-	2 947 322	-	2 947 322
<b>Summa</b>			<b>10 149 644</b>	<b>2 947 322</b>	<b>2 947 322</b>	<b>10 149 644</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	62 630	52 568
Upplupna räntekostnader	6 279	20 833
Förutbetalda intäkter	93 767	90 786
Upplupna revisionsarvoden	19 200	18 000
Upplupna driftskostnader	46 580	65 935
<b>Summa</b>	<b>228 456</b>	<b>248 122</b>



## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 537 151	17 537 151
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 537 151</b>	<b>17 537 151</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021-04-12



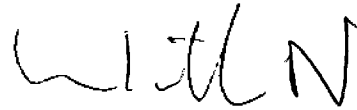
Annika Mannerfalk  
Styrelseordförande



Malin Mansson



Luna Perschl



Charlotte Nekander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cedern 6 , org.nr 769619-1241

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cedern 6 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Cedern 6 för 2020-samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

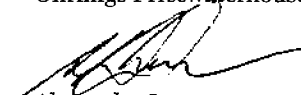
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2021-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

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

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

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

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs 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)

