

Bostadsrättsföreningen Fjädern

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fjädern
769612-8920
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fjädern, 769612-8920, 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-04 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>
Leonardo Nilsson	Ordförande	2021
Lisa Olsson	Ledamot	2021
Andreas Wreland	Ledamot	2021
Sara Sivnert	Ledamot	2021
Marcus Davidsson	Ledamot	2021
Sofia Andersson t.o.m. 2020-11-26	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Afrodita Cristea, BoRevision AB	Revisor	2021
---------------------------------	---------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hising 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Gustaf Rydbergsgatan 14 A-B samt Nils Forsbergsgatan 12.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	15	3

Total tomtarea:	781 kvm
Total bostadsarea:	1 676 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 620 kvm
- varav hyresrättsarea:	56 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-03-12.

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

Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Förenade Svenska Brandskyddsbolaget	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 573 kr och planerat underhåll för 1 100 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 2019-03-18 av Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 468 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 279 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 samt extrastämma den 15 november 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. 

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 8 överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 38 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 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 521	1 523	1 492	1 456
Resultat efter finansiella poster	196	-87	-77	-136
Förändring av underhållsfond	467	-18	272	31
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-31	171	-109	73
Soliditet %	59	59	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	826	826	810	810
Bostadshyra kr / kvm	1 294	1 294	1 294	1 250
Driftskostnad, kr / kvm	409	387	377	346
Ränta, kr / kvm	93	130	237	194
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	279	165	162	159
Lån, kr / kvm	9 157	9 336	9 450	9 617
Snittränta (%)	1,01	1,39	2,51	2,02

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 *U* 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	25 580 239	285 494	-3 124 433	-87 112
Disposition enligt föreningsstämma			-87 112	87 112
Avsättning till underhållsfond		468 000	-468 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 100	1 100	
Årets resultat				196 214
Vid årets slut	25 580 239	752 394	-3 678 445	196 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 211 545
Årets resultat före fondförändring	196 214
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-468 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 100
Summa över/underskott	-3 482 231

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 482 231**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 410 374	1 410 372
Övriga rörelseintäkter	3	110 338	112 294
Summa rörelseintäkter		1 520 712	1 522 666
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-709 523	-995 204
Övriga externa kostnader	7	-188 091	-125 865
Personalkostnader	8	-30 872	-30 555
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-240 390	-240 390
Summa rörelsekostnader		-1 168 876	-1 392 014
Rörelseresultat		351 836	130 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 729	-218 112
Summa finansiella poster		-155 622	-217 764
Resultat efter finansiella poster		196 214	-87 112
Årets resultat		196 214	-87 112

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	38 054 662	38 295 052
Summa materiella anläggningstillgångar		38 054 662	38 295 052
Summa anläggningstillgångar		38 054 662	38 295 052
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 261
Övriga fordringar		3 378	1 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 106	39 638
Summa kortfristiga fordringar		45 484	45 241
Kassa och bank	12	389 694	207 502
Summa omsättningstillgångar		435 178	252 743
SUMMA TILLGÅNGAR		38 489 840	38 547 795

AL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 580 239	25 580 239
Underhållsfond		752 394	285 494
Summa bundet eget kapital		26 332 633	25 865 733
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 678 445	-3 124 433
Årets resultat		196 214	-87 112
Summa fritt eget kapital		-3 482 231	-3 211 545
Summa eget kapital		22 850 402	22 654 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	14 998 646	6 821 343
Summa långfristiga skulder		14 998 646	6 821 343
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	348 840	8 826 563
Leverantörsskulder		78 891	29 418
Skatteskulder		2 597	1 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	210 464	214 462
Summa kortfristiga skulder		640 792	9 072 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 489 840	38 547 795

11

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	351 836	130 652
Avskrivningar	240 390	240 390
	592 226	371 042
Erhållen ränta	107	348
Erlagd ränta	-155 729	-218 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	436 604	153 278
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-243	141 034
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	46 251	-56 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 612	238 310
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 574 563	15 836 906
Amortering av låneskulder	-8 874 983	-16 027 407
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 420	-190 501
Årets kassaflöde	182 192	47 809
Likvida medel vid årets början	207 502	159 693
Likvida medel vid årets slut	389 694	207 502

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 337 930	1 337 928
Hyror bostäder	72 444	72 444
Summa	1 410 374	1 410 372

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	93 696	93 696
Överlåtelseavgifter	9 384	8 066
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 979	4 054
Övriga intäkter	4 279	6 478
Summa	110 338	112 294

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 906	2 567
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 557	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 175	4 662
VA & sanitet, installationer	1 869	42 473
Värme, installationer	8 991	-
Ventilation, installationer	4 375	-
El, installationer	2 700	806
Vattenskador	-	1 858
Summa	23 573	52 365

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	294 712
VA & sanitet, installationer	1 100	-
Summa	1 100	294 712

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 728	44 064
Teknisk förvaltning	67 376	66 164
Besiktningkostnader	20 550	-
Bevakningskostnader	2 494	-
Förbrukningsmaterial	5 250	8 180
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 594	1 491
El	24 615	22 368
Uppvärmning	270 393	279 997
Vatten och avlopp	72 001	66 380
Avfallshantering	56 696	46 543
Försäkringar	14 921	14 348
Systematiskt brandskyddsarbete	4 369	281
Kabel-TV	35 505	26 213
Bredband	63 359	72 098
Summa	684 850	648 127

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	23 042
Kontorsmateriel och trycksaker	3 099	-
Tele och post	2 860	1 760
Förvaltningskostnader	83 855	84 239
Revision	12 600	14 494
Jurist- och advokatkostnader	70 008	-
Bankkostnader	969	2 330
Övriga externa tjänster	12 500	-
Övriga externa kostnader	2 200	-
Summa	188 091	125 865

AL

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	23 491	23 250
Summa	23 491	23 250
Sociala avgifter	7 381	7 305
Summa	30 872	30 555

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	240 390	240 390
Summa	240 390	240 390

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	29 931 562	29 931 562
-Mark	10 890 490	10 890 490
Utgående anskaffningsvärden	40 822 052	40 822 052
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-2 527 000	-2 286 610
	-2 527 000	-2 286 610
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-240 390	-240 390
	-240 390	-240 390
Utgående avskrivningar	-2 767 390	-2 527 000
Redovisat värde	38 054 662	38 295 052
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 164 172	27 404 562
Mark	10 890 490	10 890 490
Taxeringsvärden		
Bostäder	36 200 000	36 200 000
Totalt taxeringsvärde	36 200 000	36 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	42 106	39 638
Summa	42 106	39 638

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	366 568	184 376
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	23 126	23 126
Summa	389 694	207 502

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	348 840	8 826 563
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 998 646	6 821 343
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	15 347 486	15 647 906

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	15 347 486	15 647 906
Summa	15 347 486	15 647 906

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	-	Löst	3 733 000	-	3 733 000	-
SEB	-	Löst	4 841 563	-	4 841 563	-
SEB*	0,75 %	2022-10-28	-	4 841 563	48 420	4 793 143
SEB	1,05 %	2022-03-28	2 357 781	-	84 000	2 273 781
SEB	1,14 %	2023-03-28	2 357 781	-	84 000	2 273 781
SEB	1,24 %	2024-03-28	2 357 781	-	84 000	2 273 781
SEB	0,79 %	2022-08-28	-	3 733 000	-	3 733 000
Summa			15 647 906	8 574 563	8 874 983	15 347 486

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

*Amortering 96 840 kr/år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 081	30 555
Upplupna räntekostnader	2 094	2 247
Förutbetalda intäkter	110 347	108 815
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 900
Upplupna driftskostnader	54 442	60 945
Summa	210 464	214 462

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Enligt beslut från styrelsen så har årsavgifterna höjts med 4 % fr.o.m. 1 april 2021.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 555 000	16 555 000
Summa ställda säkerheter	16 555 000	16 555 000

Underskrifter

Malmö, 2021- 4- 28


Leonardo Nilsson
Styrelseordförande


Lisa Olsson


Andreas Wreland


Sara Sivnert


Marcus Davidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 05
BoRevision AB


Afrodita Cristea
Extern revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjädem, org.nr. 769612-8920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjädem för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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


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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisoms ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 05/05/2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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

